



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

**PROGRAMA DE POSGRADO EN DERECHO
FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGÓN
MAESTRÍA EN DERECHO**

**LA IMPLEMENTACIÓN DEL JUICIO ARBITRAL PARA
EL CUMPLIMIENTO DE PAGO DE UN CRÉDITO CON
GARANTÍA HIPOTECARIA**

TESIS

**QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE:
MAESTRO EN DERECHO**

**PRESENTA:
SAMUEL AVELINO MATIAS**

**TUTOR:
Dr. RAÚL AARÓN ROMERO ORTEGA
PROGRAMA DE POSGRADO EN DERECHO**

Ciudad Nezahualcóyotl, Estado de México, octubre de 2022



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.

Dedico este trabajo a los maestros que he tenido en mi trayectoria académica.

Agradezco a la UNAM y al CONACYT, pues su invaluable apoyo facilita e incentiva al alumnado para tomar el camino de la docencia e investigación, tan necesarios en nuestro país.

También, agradezco a mi familia, por la educación inculcada, apoyo y críticas que han edificado mi persona.

“No hemos nacido únicamente para nosotros: una parte de nuestro nacimiento debemos a nuestra patria, otra a nuestros padres y otra a los amigos”.

Platón

LA IMPLEMENTACIÓN DEL JUICIO ARBITRAL PARA EXIGIR EL CUMPLIMIENTO DE PAGO DE UN CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA

| | |
|-------------------|---|
| INTRODUCCIÓN..... | 1 |
|-------------------|---|

CAPÍTULO PRIMERO: EL JUICIO ARBITRAL

| | |
|--|-----------|
| 1.1. ANTECEDENTES NORMATIVOS DEL ARBITRAJE..... | 1 |
| 1.1.1. Convención sobre el reconocimiento y ejecución de sentencias arbitrales extranjeras (Nueva York 1958) | 2 |
| 1.1.2. La Ley modelo de 1985, revisada en 2006 | 3 |
| 1.1.3. Reglamento de arbitraje 1976 y la reforma de 2010 | 5 |
| 1.2. DEFINICIÓN DEL ARBITRAJE | 7 |
| 1.2.1 Conceptos doctrinales del arbitraje | 8 |
| 1.2.2 Naturaleza jurídica y características del arbitraje | 12 |
| 1.3 MARCO JURÍDICO DEL ARBITRAJE EN MÉXICO | 15 |
| 1.3.1. Constitucionalidad del arbitraje..... | 15 |
| 1.3.2. Fundamento constitucional del arbitraje | 17 |
| 1.3.3. Convenios y tratados internacionales suscritos por México en materia de arbitraje. | 17 |
| 1.3.4. El arbitraje en la legislación local | 19 |
| 1.4 EL ARBITRAJE <i>AD HOC</i> Y EL ARBITRAJE INSTITUCIONAL | 19 |
| 1.4.1. Arbitraje institucional | 20 |
| 1.4.2. Arbitraje <i>ad hoc</i> | 21 |

| | |
|--|----|
| 1.5. EL COMPROMISO ARBITRAL | 22 |
| 1.6. LA ARBITRABILIDAD | 24 |
| 1.6.1. Arbitrabilidad subjetiva | 25 |
| 1.6.2. Arbitrabilidad objetiva | 25 |
| 1.7. VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL JUICIO ARBITRAL | 29 |
| 1.7.1. Ventajas | 29 |
| 1.7.2. Desventajas | 29 |

CAPÍTULO SEGUNDO: ELEMENTOS EN UN CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA

| | |
|--|----|
| 2.1. EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO, CON GARANTÍA HIPOTECARIA | 30 |
| 2.1.1. El contrato de apertura de crédito | 31 |
| 2.1.2. La Hipoteca. | 33 |
| 2.1.3. Efectos de la hipoteca | 35 |
| 2.2. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL CRÉDITO | 36 |
| 2.2.1. Las erogaciones por comisiones, gastos y costos en un crédito con garantía hipotecaria | 37 |
| 2.2.2. Los seguros en el crédito hipotecario | 40 |
| 2.2.3. Los intereses | 44 |
| 2.3. EL INTERÉS EN UN CRÉDITO HIPOTECARIO | 44 |
| 2.3.1. Naturaleza jurídica de los intereses | 44 |
| 2.3.2. Tipos de interés | 45 |

| | |
|---|----|
| 2.4. La apertura de crédito con garantía hipotecaria y sus elementos de existencia y validez | 48 |
| 2.4.1. La formalidad en la apertura de crédito con garantía hipotecaria | 49 |

CAPÍTULO TERCERO: LA FALTA DE PAGO, EL JUICIO HIPOTECARIO Y LA ADJUDICACIÓN JUDICIAL

| | |
|---|----|
| 3.1. El pago y la falta de pago | 51 |
| 3.1.1. El pago | 52 |
| 3.1.2. La falta de pago | 53 |
| 3.1.2.1. El incumplimiento de una obligación y la responsabilidad civil | 54 |
| 3.1.2.2. La mora | 55 |
| 3.2. EL JUICIO HIPOTECARIO PARA EL PAGO DE UN CRÉDITO | 57 |
| 3.2.1 La sustanciación del juicio hipotecario en la Ciudad de México | 61 |
| 3.2.2. Proceso | 62 |
| 3.2.3. Avalúo y remate de bienes | 66 |
| 3.3. LA ADJUDICACIÓN JUDICIAL | 67 |
| 3.3.1. La adjudicación directa del bien hipotecado | 69 |

CAPÍTULO CUARTO: LA IMPLEMENTACIÓN DEL JUICIO ARBITRAL PARA EXIGIR EL CUMPLIMIENTO FORZOSO DE UN CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA

| | |
|---|----|
| 4.1. EL COMPROMISO ARBITRAL EN EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA | 75 |
|---|----|

| | |
|--|------------|
| 4.1.1. La autonomía de la voluntad y la constitucionalidad del compromiso arbitral en los contratos de apertura de crédito con garantía hipotecaria | 76 |
| 4.1.2. Los límites a la libertad contractual | 79 |
| 4.2. REQUERIMIENTOS Y CONSIDERACIONES NECESARIAS PARA LA SUSTANCIACIÓN DEL JUICIO ARBITRAL | 83 |
| 4.2.1 Redacción del compromiso arbitral | 85 |
| 4.2.2. El tipo de arbitraje que debe resolver y consideraciones para la redacción del convenio arbitral | 87 |
| 4.3. REQUERIMIENTOS DE FONDO Y FORMA PARA QUE EL ACREEDOR SOLICITE LA APLICACIÓN DEL CONVENIO ARBITRAL EN EL COBRO DE UN CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA NO PAGADO | 89 |
| 4.3.1. Título de propiedad del acreditado, o poder que legitime al contratante de apertura de crédito con garantía hipotecaria y su compromiso arbitral | 90 |
| 4.3.2. El contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria y compromiso arbitral | 90 |
| 4.3.3. La falta de pago por más de cuatro meses y hasta que la institución lo considere | 91 |
| 4.3.4. El bloqueo de la cuenta del acreditado | 92 |
| CONCLUSIONES | 93 |
| FUENTES CONSULTADAS | 95 |
| ANEXOS | 103 |

INTRODUCCIÓN

Inicialmente, esta tesis fue creada con la intención de buscar alternativas al juicio hipotecario para reducir el riesgo bancario a través del juicio arbitral. Mi hipótesis era que la reducción del riesgo bancario traería como consecuencia una reducción en la tasa de intereses en este tipo de créditos; empero, a lo largo de ésta investigación me percaté que la imposición de la tasa de interés es un tema demasiado complejo, correspondiente a la macroeconomía, y su dictaminación depende de fórmulas propias de la matemática actuarial, materias que se alejan del derecho; sumado a lo anterior: Una reducción a las tasas de interés bancarios en los préstamos con garantía hipotecaria no deben tomarse a la ligera, pues basta recordar la crisis hipotecaria del 2008. Por lo anterior, se cambió el enfoque de esta tesis, para quedar en los términos actuales.

El Derecho Inmobiliario es una materia muy amplia donde existen innumerables problemáticas que aquejan a personas físicas y morales, relacionadas con la actividad inmobiliaria.

Las personas que se consideran en esta tesis son el acreedor y el acreditado que intervienen en una apertura de crédito con garantía hipotecaria, así como el Poder Judicial de la Ciudad de México, órgano que actualmente está a cargo de impartir justicia y resolver los conflictos ocasionados por incumplimiento de pago de un crédito con garantía hipotecaria.

Actualmente existe un rezago muy importante en la administración de justicia y en específico, en la sustanciación de juicios hipotecarios encaminados a requerir el cumplimiento de pago en los casos en que el acreditado no cumple con sus obligaciones.

Desde enero del 2015 al mes de octubre del 2021, se han promovido 132,663 juicios hipotecarios, de los que únicamente se han resuelto a través de lanzamiento

154¹. Si consideramos al lanzamiento como una de las evidencias del cobro de un crédito con garantía hipotecaria que no fue pagado, entonces se trata de un .116% (punto dieciséis por ciento) porcentaje muy bajo en el que el acreedor logró satisfacer su derecho de crédito.

Derivado de lo anterior, considero que el rezago en el cobro de un crédito no pagado, a través del actual juicio hipotecario tiene sus causas en las diligencias y actuaciones (necesarias por su naturaleza) para la sustanciación de este juicio; diligencias que se describen en el capítulo tercero de esta tesis.

Entendemos que las partes en un juicio hipotecario (acreedor y acreditado) pueden resolver su conflicto por otro medio distinto al lanzamiento, no obstante, si se observa la tabla estadística (anexo "C") nos percatamos que la cantidad de expedientes dados de baja (por cualquier situación) es mucho menor a la cantidad de promociones que se interponen cada año.

Este rezago puede ocasionar consecuencias negativas para personas físicas y morales relacionadas con la actividad inmobiliaria como las siguientes:

- Falta de liquidez del acreedor para invertir en otras operaciones comerciales.
- Retraso en la impartición de justicia por que el Poder Judicial debe atender los juicios hipotecarios.
- Aumento de los gastos y costos necesarios para el cobro de un crédito no pagado y la disminución en la posible devolución de algún remanente para el deudor.

Estas complicaciones pueden ser atenuadas si se implementa el juicio arbitral para la ejecución hipotecaria en un crédito con garantía hipotecaria con incumplimiento de pago.

¹ Información según INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DE JUZGADOS CIVILES DE PROCESO ESCRITO, 2015 A 2021, emitido por la Dirección de Estadística de Juzgados Civiles de Proceso Escrito, 2015 a octubre de 2021, información transcrita como anexo "C"

La hipótesis planteada es la siguiente: Implementar el juicio arbitral para exigir el cumplimiento de pago de un crédito con garantía hipotecaria, eficientará su cobro. Esta hipótesis fue parcialmente demostrada, pues en el capítulo tercero se hace una crítica al actual juicio hipotecario, señalando que la parte demandada puede rezagar la sustanciación del juicio hipotecario a través de promociones y diligencias permitidas por la legislación y se demostró el actual rezago en la resolución de estos asuntos (anexo C). Por otra parte, aún no se demuestra si el juicio arbitral será siempre más eficaz que el actual juicio hipotecario; esto se demostrará en la práctica, como lo exige la aplicación del Derecho.

En esta investigación tomaré tres objetos de estudio:

- A. El Juicio Arbitral.
- B. El contrato de apertura de crédito con garantía hipotecario.
- C. El Juicio Especial Hipotecario en la Ciudad de México.

Los objetivos son los siguientes:

- Describir la figura del juicio arbitral.
- Describir el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria.
- Analizar el actual juicio hipotecario y su sustanciación en la Ciudad de México.
- Proponer el juicio arbitral para exigir el cumplimiento de pago de un crédito con garantía hipotecaria.

Los métodos de investigación para esta tesis fueron los siguientes:

- En el primer capítulo se utilizó el método histórico en la recopilación de los antecedentes de la figura del juicio arbitral; el método descriptivo, para indicar el concepto y naturaleza jurídica de esta figura; y el método explicativo para demostrar la constitucionalidad del juicio arbitral.
- En el segundo capítulo se utilizó el método descriptivo y explicativo, para mencionar las características del contrato de apertura de crédito con garantía

hipotecaria; el método cualitativo en el estudio de los elementos y las erogaciones del crédito con garantía hipotecaria.

-En el tercer capítulo se utilizó el método hermenéutico y sintético, para hacer un estudio del derecho procesal, a cerca de la sustanciación del juicio hipotecario.

- En el cuarto capítulo se utilizó el método dialéctico, al considerar los problemas de la actualidad (un retraso en la impartición de justicia) y concebirlos como fenómenos en evolución continua, que pueden resolverse a través de los MASC (Mecanismos Alternos de Solución de Controversias), asimismo se utilizó el método comparativo al buscar similitudes y comparaciones sistemáticas para proponer la implementación del juicio arbitral en sustitución del actual juicio hipotecario.

Para la realización del marco teórico y de la investigación, se utilizaron como modelos epistemológicos², al Juspositivismo materialista y mi posición metodológica fue el sincretismo metodológico al extraer, fusionar y amalgamar elementos de distintos tipos o conjuntos de ideas que entre ellos fueron construyendo nuevo conocimiento, como en el caso de la comprensión del interés bancario, donde se utilizaron conocimientos de la ciencia económica y actuarial, para poder plasmarlos en la norma jurídica con auxilio de la lógica deóntica.

Por otra parte, se utilizó la teoría alemana del Acto Jurídico: el SCHULD y el HAFTUNG, para explicar el débito y la responsabilidad por el incumplimiento de obligaciones.

² Con modelo epistemológico, me refiero al esquema teórico que se elabora para facilitar el estudio de un fenómeno tangible y lo intentan explicar en términos o teorías conocidas. Tomado de la clase impartida por el Doctor Isidro Mendoza García, el día 24 de octubre del 2019.

CAPÍTULO PRIMERO: EL JUICIO ARBITRAL

La pandemia (COVID 2019), que sometió a nuestro país y al mundo entero en cuarentena desde marzo a septiembre del año 2020, causo entre otras cosas que se suspendieran las actividades judiciales, lo que trajo como consecuencia una falta de impartición de justicia por los órganos jurisdiccionales, y con ello la pausa e incertidumbre de operaciones comerciales nacionales e internacionales.

En un mundo globalizado no pueden darse estas pausas e incertidumbres; por ello y a raíz de la citada pandemia, cobran especial relevancia los Medios Alternos de Solución de Controversias (MASC), como herramientas que ayudan a resolver conflictos de manera eficaz y sin la necesidad de someter la controversia a un órgano jurisdiccional.

El objetivo de este capítulo es hacer un acercamiento sobre el arbitraje, mencionando resumidamente su concepto, naturaleza jurídica y su constitucionalidad, con el fin de ofrecer un panorama de esta figura, para explicar posteriormente los beneficios de este Medio Alternativo de Solución de Controversias (MASC).

El objeto de estudio de este capítulo es la doctrina y conferencias en materia arbitral, además de los tratados, convenios internacionales y cuerpos normativos que regulan el juicio arbitral en México con la finalidad de hacer un análisis jurídico, a fin de lograr el objetivo planteado en este capítulo.

1.1. ANTECEDENTES NORMATIVOS DEL ARBITRAJE

El arbitraje es un medio alternativo de solución de controversias, que cobró importancia al finalizar la segunda guerra mundial, a través de la Organización de las Naciones Unidas. Son tres los convenios que formalizan a la figura del árbitro en derecho internacional y después en nuestro derecho interno³, convenios que se describirán a continuación:

³ Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, *Introducción al arbitraje, Regulación y Características*, 5 de junio de 2020. [conferencia] <https://www.youtube.com/watch?v=wtf2VvwHxlc&t=1151s>.

1.1.1. Convención sobre el reconocimiento y ejecución de sentencias arbitrales extranjeras (Nueva York 1958)

La convención estaba basada en dos instrumentos internacionales: El protocolo sobre cláusulas de arbitraje (Ginebra, 1923) y la Convención para la ejecución de las sentencias de arbitraje extranjeras (Ginebra, 1927)

Este nuevo sistema arbitral fue tan célebre, que se le considera como el instrumento internacional en materia mercantil más exitoso en la historia⁴.

Los principales aportes de la convención de Nueva York fueron los siguientes:

- El ámbito de aplicación amplio y universal, plasmado en el artículo I de la referida convención, y que dispone lo siguiente:

“La presente Convención se aplicará al reconocimiento y la ejecución de las sentencias arbitrales dictadas en el territorio de un Estado distinto de aquel en que se pide el reconocimiento y la ejecución de dichas sentencias, y que tengan su origen en diferencias entre personas naturales o jurídicas⁵”

- Esta Convención de Nueva York de 1958, elimina el llamado doble *exequatur*⁶, pues basta con que la sentencia haya sido dictada en territorio distinto pero miembro de la convención para que el laudo pueda ser ejecutado en el Estado

⁴ Mustill, Michael. “Arbitration: History and Background”. En *JIA*, s.l.i., vol. 6, No. 2, 1989, p. 49., citado por Repetto Deville, José Luis y Espejo Donaire, Andrea, “La convención de Nueva York: Antecedentes y objetivos”, *Forseti, Revista de Derecho*, Perú, núm. 7, 2017, pp. 127-154. http://forseti.pe/media_forseti/revista-articulos/Articulo_Repetto.pdf.

⁵ CNUDMI, *Convención sobre el Reconocimiento y la Ejecución de las Sentencias Arbitrales Extranjeras (Nueva York, 1958)*, Vienna, UNCITRAL, s.f. <https://uncitral.un.org/sites/uncitral.un.org/files/media-documents/uncitral/es/new-york-convention-s.pdf>.

⁶ En las dos convenciones anteriormente indicadas (Protocolo sobre cláusulas de arbitraje 1923 y la Convención para la ejecución de sentencias de arbitraje extranjeras 1927) era necesario acreditar numerosos elementos, similares a los de una ejecución de sentencia en el extranjero, lo que trajo como consecuencia que los laudos arbitrales fueran de ejecución muy complicada, dejando la utilización de este medio de solución de controversias.

correspondiente, debiéndose formular al momento de adherirse a la convención, la misma reserva de reciprocidad (reserva de doble *exequatur*).

Asimismo, esta convención no restringe el uso del arbitraje en materia mercantil estrictamente, pero en caso de que el Estado que pretenda adherirse a la convención desee que solo sea aplicable en materia mercantil, deberá hacer la reserva respectiva.

-Inversión de la carga de la prueba

Ante el fracaso de los dos instrumentos internacionales anteriores, la convención de Nueva York invirtió la carga de la prueba sobre la validez del laudo arbitral, creando la presunción de que el mismo es válido⁷, no obstante, el demandado puede rebatir esta presunción, siempre que recaiga en los supuestos señalados en los artículos V y VI de la citada convención. Lo anterior maximiza el principio de eficacia y ejecución de los laudos arbitrales.

1.1.2. La Ley modelo de 1985, revisada en 2006

Al ser el arbitraje comercial uno de los métodos para resolver conflictos con mayor aceptación a nivel mundial, la Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional CNUDMI o UNCITRAL crea La Ley Modelo⁸ de Arbitraje Internacional LMA, en 1985 y debidamente reformada en 2006. Esta ley modelo tiene la finalidad de establecer un marco jurídico unificado entre los distintos estados miembros.

⁷ Repetto Deville, José Luis y Espejo Donaire, Andrea, *op. cit.*

⁸ Conjunto de normas orientadas a la unión de ponderaciones jurídicas provenientes de diferentes estados y a la abstracción de criterios materiales que se incorporan al Derecho interno de los mismos. Su finalidad es la búsqueda de soluciones que minimicen los conflictos de leyes en materia de Derecho Mercantil Internacional. Ver, Bermúdez Abreu, Yoselyn y Esis Villaroel, Ivette, "La ley modelo de arbitraje comercial internacional de la CNUDMI y su impacto en el ordenamiento jurídico venezolano", *Revista de Derecho*, Colombia, núm. 29, junio de 2008, pp. 237-266, <https://www.redalyc.org/pdf/851/85102910.pdf>.

Características de la ley modelo

Los principios y soluciones adoptados en la Ley Modelo, tienen el objetivo de reducir o eliminar los problemas y dificultades en la ejecución del laudo arbitral. Es una respuesta a las insuficiencias y disparidades de las leyes nacionales. La Ley Modelo establece un régimen jurídico especialmente adaptado al arbitraje comercial internacional, que no afecta a ningún tratado pertinente en vigor en el Estado que la adopta⁹. Cabe indicar que la uniformidad sólo es necesaria respecto de los casos internacionales, ya que los Estados pueden tener interés en actualizar y perfeccionar la ley de arbitraje en relación con los casos que no tengan el carácter de internacionales.

La Ley Modelo de arbitraje cumple con las finalidades siguientes:

- a) Tiene la finalidad de resolver el problema de la pluralidad legislativa interna de los Estados miembros de alguna convención de arbitraje de las naciones unidas.
- b) Regula las etapas del proceso arbitral, mostrando un consenso a nivel mundial sobre los principios que rigen el proceso.
- c) Favorece el desarrollo de actividades y del comercio internacional, asimismo otorga seguridad y certeza jurídica a las decisiones arbitrales.

Desde su adopción en 1985, esta ley logró convertirse en el estándar de una ley modelo de arbitraje. Especialistas en la materia, indican que esta ley es toda una referencia para saber si en un Estado es viable el arbitraje: “Cuando se quiere saber si un Estado es un Estado propicio y favorable para el arbitraje, primero hay que ver si firmaron la Convención de Nueva York de 1958; después, si tienen adoptada la

⁹ Ver “Arbitraje y otros procedimientos alternativos de solución de controversias comerciales. Nota explicativa de la Secretaría de la CNUDMI sobre la Ley Modelo”, Sistema de Información sobre Comercio Exterior, <http://www.sice.oas.org/dispute/comarb/uncitral/icomars3.asp>.

ley modelo”¹⁰ esta ley modelo, ha sido adoptada por 80 Estados y 112 jurisdicciones¹¹

Estructura de la Ley modelo

I. Disposiciones generales

II. Acuerdo de arbitraje

III. Composición del tribunal arbitral

IV. Medidas cautelares y órdenes preliminares (2006)

V. Sustanciación de las actuaciones arbitrales

VI. Pronunciamiento del laudo y terminación de las actuaciones

VII. Impugnación del laudo

VIII. Reconocimiento y ejecución del laudo

Este instrumento internacional, al igual que la Convención de Nueva York de 1958, han sido muy aceptados por los Estados, lo que permite una mayor certeza y agilidad en la resolución de controversias en derecho internacional.

1.1.3. Reglamento de arbitraje 1976 y la reforma de 2010

Igual que La Ley modelo de 1985, el Reglamento de arbitraje se trata de un instrumento de la Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional que fue aprobado en 1976. Este tratado fue aplicado para la solución de controversias entre Estados y controversias, así como entre inversionistas privados y Estados, regulando al igual que la Ley modelo de 1958, la sustanciación del procedimiento arbitral; el nombramiento de árbitros; el establecimiento de las

¹⁰ Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, *Introducción al arbitraje, Regulación y Características*, 5 de junio de 2020. [conferencia] <https://www.youtube.com/watch?v=wtf2VvwHxlc&t=1151s>.

¹¹ Es distinto el número entre Estados y jurisdicciones, pues recordemos que países como Estados Unidos deben adoptar los Convenios a nivel estatal. CNUDMI, “Situación actual Ley Modelo de la CNUDMI sobre Arbitraje Comercial Internacional, 1985, con enmiendas adoptadas en 2006”, https://uncitral.un.org/es/texts/arbitration/modellaw/commercial_arbitration/status.

normas sobre la forma, efecto e interpretación del Laudo arbitral y adiciona una cláusula modelo de arbitraje. Las partes tienen la facultad de decidir si someten su arbitraje a este reglamento, o si someten su arbitraje a una institución especializada de arbitraje¹².

Este reglamento ha tenido dos revisiones en 2010 y en 2013, respecto de la revisión de 2010, se da con la finalidad de actualizar el reglamento y adecuarlo a las nuevas necesidades y toma en consideración a las nuevas tecnologías; regula: los arbitrajes multilaterales y la participación de terceros en un arbitraje, la responsabilidad y el procedimiento para nombrar objeciones respecto de los peritos nombrados por el tribunal arbitral, el procedimiento para la sustitución de un árbitro, y los requisitos de costos razonables.

En la revisión de 2013, se introdujo un párrafo cuarto, en el artículo 1 del citado Reglamento, con la finalidad de incorporar el Reglamento sobre la Transparencia para los arbitrajes. El nuevo párrafo prevé el máximo de claridad en la aplicación del Reglamento sobre la Transparencia, a los arbitrajes entre inversionistas y Estados, mismos que son enablados con arreglo al Reglamento de Arbitraje de la CNUDMI¹³.

La Ley modelo es un ejemplo o un prototipo, que la CNUDMI propone, para que los Estados consideren la conveniencia de incorporarlo a su derecho interno en materia de arbitraje.

¹² “Existen dos tipos de arbitraje el arbitraje *Ad hoc* y el arbitraje Institucional. El arbitraje institucional se lleva a cabo de conformidad con las normas de procedimiento publicadas por una institución de arbitraje en particular. (un centro de arbitraje), quien generalmente también "gestiona" el arbitraje.” “En contraste, arbitraje *anuncio- hoc* se lleva a cabo sin recurrir a una autoridad administrativa y, por lo general, sin la ayuda de normas procesales institucionales. En vez de eso, depende totalmente de la cooperación entre las partes, quienes tienen que designar un árbitro o árbitros, quienes resuelven la disputa sin supervisión institucional y tienen que definir sus propias reglas de procedimiento aplicables”.

S/a, “Arbitraje institucional y arbitraje *ad-hoc*”, <https://www.international-arbitration-attorney.com/es/arbitragem-institucional-ou-ad-hoc/>.

¹³ CNUDMI, *Reglamento de arbitraje de la CNUDMI (con el nuevo artículo 1, párrafo 4, aprobado en 2013)*, Viena, 2014, <https://uncitral.un.org/sites/uncitral.un.org/files/media-documents/uncitral/es/uncitral-arbitration-rules-2013-s.pdf>.

Una vez que se conoce el surgimiento de la figura del arbitraje y para poder comprenderlo es necesario definirlo, por lo tanto, en el apartado siguiente se propondrá una definición del arbitraje y para ello analizaré algunos precedentes judiciales, conceptos doctrinales y teorías más destacadas que explican la naturaleza jurídica del arbitraje.

1.2. DEFINICIÓN DEL ARBITRAJE

El juicio arbitral es una especie dentro del género de los Mecanismos Alternos de Solución de Controversias¹⁴ (MASC).

Dentro de los Mecanismos Alternos de Solución de Controversias, a nivel nacional se encuentran los siguientes:

-Negociación. Proceso en el que dos o más partes con un problema u objetivo, buscan obtener un resultado o solución que satisfaga sus pretensiones, intereses, necesidades o aspiraciones¹⁵, en este mecanismo, ambas partes buscan un beneficio mutuo.

-Mediación. Es un medio de solución de controversias en que las partes son guiadas por un tercero para llegar a una solución¹⁶. En este mecanismo las partes solucionan la controversia, donde participa un tercero, que a su vez tiene que ser especialista en la materia, es rápido y económico, no es vinculante y el cumplimiento deberá ser voluntario.

-Conciliación. Es un proceso que consiste en la actividad de un tercero, nombrado por las partes interesadas quien persigue ponerlas de acuerdo o evitar

¹⁴ Los Mecanismos Alternos de Solución de Controversias, forman parte de un sistema conciliatorio, son conocidos de diferente forma en otros países, no obstante, buscan lo mismo, un medio alternativo de solucionar una controversia, distinta a la controversia judicial. Ver, Gorjón, Francisco y Steele, José Guadalupe, *Métodos alternativos de solución de conflictos*, México: Oxford University Press, 2008, pp. 16-18. Por otro lado, para Brown y Marriott, los MASC representan una gama de procedimientos que sirven como alternativas a los procedimientos adjudicatorios, de litigio y arbitraje para la solución de controversias, Ver, Brown, Henry J. Y Marriott, Arthur L., *ADR Principles and practice*, trad. de Fernando Estavillo, Chile, Aurea, 2010.

¹⁵ Ver, Colaiácovo, Juan Luis, *Negociación moderna teoría y práctica*, Bs. As., Ediciones Jurídicas Cuyo, 1998, p. 19.

¹⁶ Gerber, Carlos, *La mediación funciona*, Bs. As., Abeledo Perrot, 1996, p. 10.

que acudan a un proceso jurisdiccional o arbitral¹⁷, en este mecanismo un tercero (perito en la materia) es quien propone la solución de los intereses netamente particulares, con el fin de persuadir a las partes para que lo acepten. Es considerada una etapa previa al arbitraje.

-Transacción. Es una forma autocompositiva, donde las partes se hacen recíprocas concesiones y llegan a un acuerdo que soluciona el conflicto¹⁸, este mecanismo, puede surgir dentro del proceso arbitral o judicial y se homologa por el o los árbitros, en forma de laudo.

-Arbitraje. Es un procedimiento heterocompositivo, extraprocesal, fundado en el principio de la autonomía de la libertad, este procedimiento enaltece el principio del “*pacta sunt servanda*”, donde las partes someten ante un tercero (árbitro particular) sus diferencias¹⁹.

En el apartado siguiente, abordaré este mecanismo, destacando de forma resumida, los aspectos más importantes que pueden ayudar a la comprensión y explicación del arbitraje, como uno de los temas centrales de la propuesta de esta tesis. Los temas que abordaré son los siguientes: a) concepto y naturaleza jurídica, b) marco jurídico internacional y nacional, c) los tipos de arbitraje d) la constitucionalidad del arbitraje, d) la arbitrabilidad y e) los beneficios del arbitraje.

1.2.1. Conceptos doctrinales del arbitraje

En este apartado haré un análisis de conceptos doctrinales y judiciales del arbitraje, para estar en aptitud de emitir un concepto del mismo. Para el argentino, Caivano R., “...el arbitraje constituye una jurisdicción privada, instituida por la voluntad de las partes o por decisión del legislador, en la que se desplaza la potestad de juzgar hacia órganos diferentes de los tribunales estatales, a quienes

¹⁷ Gorjón Gómez, Francisco, *Estudio de los métodos alternos de solución de controversias*, México, Universidad Autónoma de Nuevo León, 2003, pp. 53-55.

¹⁸ *Ibidem* p 55-58.

¹⁹Ver. Estavillo Castro, Fernando, *Medios alternativos de solución de controversias*, México, s. e., <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/6/2552/14.pdf>.

se inviste para ello de facultades jurisdiccionales...”²⁰ El autor menciona líneas adelante que esta jurisdicción privada debe ser aceptada por las partes contendientes, quienes deben comprometerse y acatar la decisión del árbitro, reconociendo una naturaleza contractual; no estoy de acuerdo con el autor, pues menciona que se inviste al árbitro de jurisdicción privada de facultades jurisdiccionales, lo que no ocurre, pues no puede hablarse de una jurisdicción delegada, ya que la delegación de jurisdicción debe ser una actividad propia del Estado.

Para Eduardo Rocha, el arbitraje es un procedimiento en el que dos o más personas que se encuentran enlazadas en una relación jurídica, someten ante un tercero una controversia presente o futura derivada de esa relación, con el objeto de que ese tercero, denominado árbitro, resuelva dicha controversia de manera vinculatoria para los participantes²¹. Cuando se trata de relaciones comerciales, se origina contractualmente o a través de una cláusula compromisoria y tiene un carácter privado.

La concepción judicial del arbitraje, es emitido por el criterio de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, t. XXXVIII, p. 800, que dice:

ARBITRAJE. El arbitraje es una convención que la ley reconoce y que, por cuanto implica una renuncia al conocimiento de la controversia por la autoridad judicial, tiene una importancia procesal negativa. Ese contrato es el llamado de compromiso, y en virtud de él, las partes confían la decisión de sus conflictos a uno o más particulares; de ese modo, se sustituye el proceso con algo que es afín a él, en su figura lógica, supuesto que en uno y otro casos, se define una contienda mediante un juicio ajeno; sin embargo, el árbitro no es funcionario del Estado, ni tiene jurisdicción propia o delegada; las facultades de que usa, se derivan de la voluntad de las partes, expresada de acuerdo con la ley, y aunque la sentencia o laudo arbitral, no puede revocarse por la voluntad de uno de los interesados, no es por sí misma ejecutiva. El laudo sólo puede convertirse en ejecutivo, por la mediación de un acto realizado por un órgano jurisdiccional, que, sin quitarle su

²⁰ Ver, Caivano, Roque J., *Arbitraje: su eficacia como sistema alternativo de resolución de conflictos*, Bs. As., AD HOC S.R.L., 1993, pp. 49-50.

²¹ Rocha Núñez, Eduardo, “El arbitraje financiero en México. Razones para su modificación integral”, *Revista de Investigación en Derecho, Criminología y Consultoría Jurídica*, México, Benemérita Universidad de Puebla, año 14, núm. 27, abril-septiembre de 2020, pp. 65-66.

naturaleza privada, asume su contenido; de suerte que, entonces, el laudo se equipara al acto jurisdiccional. El laudo sólo puede reputarse como una obra de lógica jurídica, que es acogida por el Estado, si se realizó en las materias y formas permitidas por la ley. El laudo es como los considerandos de la sentencia, en la que el elemento lógico, no tiene más valor que el de preparación del acto de voluntad, con el cual el Juez formula la voluntad de la ley, que es en lo que consiste el acto jurisdiccional de la sentencia. Esa preparación lógica no es por sí misma acto jurisdiccional, sino en cuanto se realiza por un órgano del Estado. El árbitro carece de imperio, puesto que no puede examinar coactivamente testigos ni practicar inspecciones oculares, etcétera; y sus laudos son actos privados, puesto que provienen de particulares, y son ejecutivos sólo cuando los órganos del Estado han añadido, a la materia lógica del laudo, la materia jurisdiccional de una sentencia. La función jurisdiccional compete al Estado y no puede ser conferida sino a los órganos del mismo; pero obrar en calidad de órgano del Estado, significa perseguir, con la propia voluntad, intereses públicos, lo que evidentemente no hacen las partes cuando comprometen en árbitros sus cuestiones, puesto que entonces persiguen fines exclusivamente privados; de modo que las relaciones entre las mismas partes y el árbitro son privadas y el laudo es juicio privado y no sentencia, y estando desprovisto, por lo mismo, del elemento jurisdiccional de un fallo judicial, no es ejecutable sino hasta que le preste su autoridad algún órgano del Estado que lo mande cumplir. El laudo y el *exequatur*, deben ser considerados como complementarios, son dos aspectos de un solo acto jurídico; uno, es el elemento lógico que prepara la declaración de la voluntad de la ley que ha de aplicarse en el caso concreto, y el otro, consiste precisamente, en esa voluntad, formulada por el funcionario provisto de jurisdicción. Estas teorías han sido aceptadas por nuestra legislación, pues la ley de enjuiciamiento civil del Distrito dispone, en sus artículos 1314 y 1324, que los Jueces tienen la obligación de impartir a los árbitros, cuando así lo soliciten, el auxilio de su jurisdicción, y de ejecutar, en su caso, la decisión que aquéllos pronuncien, y el artículo 1302, coloca al árbitro en la imprescindible necesidad de ocurrir al Juez ordinario, para toda clase de apremios; pero más claramente se advierte el carácter de simples particulares que tienen los árbitros, del contexto del artículo 5o. de la Ley Orgánica de los Tribunales del Fuero Común del Distrito, de treinta y uno de diciembre de mil novecientos veintiocho, que declara que los árbitros no ejercen autoridad pública; por tanto, desde el punto de vista de nuestra legislación, los laudos arbitrales son actos privados que por sí mismos no constituyen una sentencia, y el mandamiento de ejecución que libra el Juez competente, cuando es requerido para el cumplimiento de un laudo, integra, juntamente con éste, la sentencia. Por otra parte, el citado artículo 5o. de la ley orgánica, al declarar que los tribunales deben prestar el apoyo de su autoridad a los laudos arbitrales, cuando éstos estuvieren dentro de la ley, implícitamente reconoce a los tribunales la facultad de hacer un análisis del laudo, a efecto de determinar si está conforme, o no, con el ordenamiento jurídico, pero no es racional suponer que tales facultades sean absolutas, esto es, que los Jueces estén autorizados para revisar los laudos de una manera completa. Esta resolución no sería posible, porque no se advierte por los términos en que está concebido el repetido artículo 5o., que el legislador haya tenido la intención de que los Jueces pudieran nulificar el juicio arbitral y a esto equivaldría la facultad otorgada a los tribunales para determinar,

revisando las cuestiones de fondo, si el árbitro aplicó correctamente el derecho, en el caso sometido a su decisión. Además, para que los Jueces pudieran proceder con completo conocimiento del negocio, y dictar una resolución justa, sería necesario que el pronunciamiento estuviera precedido de un debate habido entre las partes, ante el mismo Juez, lo cual no está autorizado por nuestra ley de enjuiciamiento. El sistema generalmente adoptado, se basa en la distinción siguiente: si la violación contenida en el laudo ataca el orden público, el Juez debe rehusar el *exequatur*, y por el contrario, debe decretar la ejecución, si la violación perjudica solamente intereses privados, más como surge la dificultad sobre lo que debe considerarse intereses de orden público, debe atenderse a lo mandado por el artículo 1329 del Código de Procedimientos Civiles, del que se deduce que la intención del legislador fue que cuando la sentencia arbitral no se arregle a los términos del compromiso, o cuando se niegue a las partes la audiencia, la prueba o las defensas que pretendieron hacer valer, la impugnación del laudo se haga, no cuando se trata de ejecutarlo, sino mediante la interposición de un recurso; y aun cuando en el citado precepto se habla del ya suprimido recurso de casación, de todas maneras queda en pie la voluntad de la ley, sobre que éstas infracciones no preocupen al Juez ejecutor, para el efecto de otorgar el *exequatur*, tanto más, cuanto que los interesados disponen de la vía del amparo para reclamar dichas violaciones; de modo que puede afirmarse que la revisión que del laudo hagan los tribunales, debe tener por objeto exclusivo, determinar si pugna con algún precepto, cuya observancia esté por encima de la voluntad de los comprometidos y que las violaciones que daban lugar a la casación, no deben ser materia de la revisión de que se trate. El laudo, una vez que se decreta su cumplimiento se eleva a la categoría de acto jurisdiccional, y el agraviado puede entonces ocurrir a los tribunales de la Federación, en demanda de amparo, a fin de que se subsanen los vicios de que adolezca, desde el punto de vista constitucional, en la inteligencia de que el término para promover el juicio de garantías, empieza a correr desde la fecha en que se notifica legalmente la resolución que acuerde, en definitiva, la ejecución.²²

El precedente en cita es muy interesante, pues, además de definir al arbitraje aborda algunos de sus elementos, en el mismo se concibe al arbitraje como una convención que la ley reconoce y que implica una renuncia al conocimiento de una controversia por la autoridad jurisdiccional; asimismo, precisa que el árbitro no es un funcionario del Estado y no tiene jurisdicción ni propia ni tampoco delegada; es una autoridad judicial, pues sus facultades derivan de la voluntad de las partes y de acuerdo a la ley. Asimismo, también se menciona que el laudo emitido por el árbitro es un acto privado con una función similar a los considerandos de una sentencia,

²² Tesis Aislada, Registro digital 361915, *Semanario Judicial de la Federación*, Tercera Sala, Quinta Época, t. XXXVIII, p. 800, <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/361915> (énfasis agregado).

pues vierte un elemento lógico que prepara el acto de voluntad, con el que el Juez formula la voluntad de la ley, haciendo ejecutiva la decisión de un árbitro.

Los avances doctrinarios y prácticos en materia de arbitraje, demuestran que se trata más allá de un considerando que prepara el acto ejecutivo de un juez, pues este supuesto solo ocurre en caso de que las partes se nieguen a cumplir el laudo; situación que no siempre ocurre por el interés que pueden tener las partes para resolver su controversia.

Para continuar con la comprensión del arbitraje, en el siguiente apartado, indicaré las corrientes más aceptadas acerca de la naturaleza jurídica del arbitraje.

1.2.2. Naturaleza jurídica y características del arbitraje

El arbitraje es una figura controversial, pues, en relación a su naturaleza jurídica existen razonamientos que se decantan por dos corrientes: a) la corriente que considera al arbitraje como un proceso de carácter jurisdiccional, por la similitud de la actividad de un juez y un árbitro; y b) la corriente que considera al arbitraje como un contrato o como parte integral de un contrato, a través de cláusula compromisoria. A continuación, se abordarán los razonamientos principales de una y otra corriente, para finalizar con mi opinión al respecto.

Corriente contractualista

Los partidarios de esta corriente, niegan todo carácter jurisdiccional, pues entre sus argumentos más sólidos, se encuentran los siguientes:

José Chiovenda indica que la facultad del árbitro emana de la voluntad de las partes; pues el árbitro actúa con fundamento en el acuerdo de los contratantes, a través de una cláusula o contrato, donde se comprometen a resolver sus controversias a través de un árbitro²³. Este autor indica que el árbitro no cuenta con el poder para hacer ejecutar sus decisiones como lo hace un juez. La decisión que emita es final sólo en cuestiones de fondo del conflicto; esa decisión tiene una

²³ Chiovenda, José, *Principios de derecho procesal civil*, trad. De José Casais, México, Cárdenas editor, 1980, t. 1, pp. 212-218.

coercitividad en potencia, pues para que el laudo pueda ejecutarse, tiene que haber intervención judicial, esto ocurre cuando las partes se nieguen a cumplir con el laudo.

Otro argumento a favor de la corriente contractualista corre a cargo de Roque Caivano²⁴, quien indica que el vínculo creado entre árbitro y las partes es eminentemente contractual y en virtud de la libertad contractual que gozan los particulares, pero limitada por cuestiones que no afecten el interés público.

También se ha concebido al árbitro como agente de las partes, autorizado por ellas, a emitir un pronunciamiento que solucione la disputa, asimilando su actuación a la de un mandatario. Esto, debido a que, en el arbitraje las partes pueden acordar o modificar el procedimiento del juicio arbitral, recalcando que el laudo solamente afecta a las partes, pues de ninguna manera asienta un precedente judicial.

Corriente jurisdiccional

Esta concepción postula que una de las funciones del Estado es la de regular los arbitrajes dentro de su jurisdicción, pues los árbitros son quienes sustituyen al proceso de impartición de justicia,²⁵ tarea que cumple el Estado a través de los tribunales previamente autorizados por el mismo.

Para esta concepción, el arbitraje es una impartición de justicia que delega el Estado y encuentra su sanción en la ejecutabilidad del laudo, similar a una sentencia del órgano judicial.

Teoría mixta o híbrida

Al reconciliar ambas teorías, surge la teoría mixta y toma rasgos de las teorías contractual y jurisdiccional pues indica que los árbitros realizan un acto jurisdiccional, sin facultades judiciales, donde no existe un acto de delegación del

²⁴ Caivano, Roque, *op. cit.* pp. 95-96.

²⁵ González de Cossio, Francisco, *Sobre la naturaleza jurídica del arbitraje. Homenaje a don Raúl Medina Mora*. México, s. e., p. 14, <http://www.gdca.com.mx/PDF/arbitraje/SOBRE%20LA%20NAT%20JDCA%20ARBITRAJE%20Hom%20%20Raul%20Medina.pdf>

poder estatal para impartir justicia. Solamente se resuelve un conflicto con base a derecho.

En México, el arbitraje es ejercido como un alcance a la autonomía de la voluntad de las partes que convienen en un arbitraje²⁶, por lo tanto, la teoría que mejor explica su naturaleza es la contractual, como bien lo señala la tesis que a continuación se transcribe:

ARBITRAJE. CONCEPTO Y ELEMENTOS (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO II. 1 DE LA CONVENCIÓN SOBRE EL RECONOCIMIENTO Y EJECUCIÓN DE LAS SENTENCIAS ARBITRALES EXTRANJERAS). La Convención sobre el Reconocimiento y Ejecución de las Sentencias Arbitrales Extranjeras, publicada en el Diario Oficial de la Federación el veintidós de junio de mil novecientos setenta y uno, en su artículo II.1, define al arbitraje como el acuerdo por escrito conforme al cual las partes se obligan a someter a arbitraje todas las diferencias o ciertas diferencias que hayan surgido o puedan surgir entre ellas respecto a una determinada relación jurídica, contractual o no contractual, concerniente a un asunto que pueda ser resuelto por arbitraje. De lo expuesto, derivan los siguientes elementos del acuerdo de arbitraje: a. Consentimiento por escrito de las partes de obligarse a someter a arbitraje todas las diferencias o ciertas diferencias. b. Las diferencias entre las partes provienen de una relación jurídica, contractual o extracontractual; y, c. La controversia sea arbitrable; en este caso, rige el principio de reserva y de cláusula expresa, porque la cláusula arbitral constituye la base del arbitraje y es la que precisa cuáles son las diferencias y relación jurídica que debe resolverse mediante un tercero al que le confieren el poder de resolver la controversia; es el acuerdo expreso el que contiene los límites del arbitraje que deba desplegarse en el presente o futuro de una relación jurídica, cualquiera que sea su origen, de modo que sólo podrán ser resueltas las diferencias comprendidas en ese acuerdo. Así las cosas, las facultades del árbitro y la materia de su conocimiento derivarán de la voluntad de las partes expresadas de conformidad con la ley. De lo expuesto, se advierte que la cláusula arbitral contiene para un tercero la obligación de hacer, personalísima e infungible, de resolver una controversia, y para las partes obligaciones complejas de hacer y poner las medidas necesarias para que el arbitraje se lleve a cabo (Tesis I. 3°. C 937. C.).²⁷

En las líneas correspondientes a la tesis en cita, se expresa que la naturaleza del arbitraje es contractual, pues deriva del consentimiento de las partes para

²⁶ La SCJN se ha pronunciado sobre este punto, en el amparo en revisión: Amparo en revisión 195/2010. En Tesis Aislada I.3o.C.947 C, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXXIII, mayo de 2011, p. 1216, <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/162088>.

²⁷ Tesis I. 3°. C 937. C, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXXIII, mayo de 2011, p. 1017, <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/162223>.

someter sus intereses a arbitraje, asimismo, se menciona que la cosa debe ser arbitrable, es decir, que la legislación nacional no impida que una contienda pueda resolverse a través del arbitraje y también indica que las diferencias a arbitrarse son las que pueden surgir de una relación jurídica contractual o no contractual.

Por lo anteriormente indicado, el arbitraje resuelve un conflicto con base a derecho y tiene una naturaleza contractual, donde las partes tienen que acatar la decisión arbitral y en caso de no ser así, el árbitro solicita el auxilio o apoyo de la jurisdicción judicial para ejecutarlo.

Una vez que ha quedado definido el arbitraje, es necesario abordar el tema del marco jurídico de esta figura en nuestro país, con especial atención del marco regulatorio para la Ciudad de México, pues espacialmente, es donde se propone el funcionamiento del juicio arbitral para exigir el cumplimiento total de un crédito con garantía hipotecaria.

1.3 MARCO JURÍDICO DEL ARBITRAJE EN MÉXICO

El marco jurídico comprende a los fundamentos constitucionales, tratados y convenios internacionales, así como leyes de aplicación general, mismos que analizaremos en este apartado.

1.3.1. Constitucionalidad del arbitraje

Existen doctrinarios en contra del arbitraje, pues indican que los juicios arbitrales son inconstitucionales, derivado de la redacción de los artículos 13, 14, 16 y 17 de Nuestro Ordenamiento Supremo, pues según esta postura afirman que “no es factible dejar a las partes la solución de un determinado conflicto”²⁸.

Sin embargo, realizando un análisis de los artículos en cuestión entendemos lo siguiente:

²⁸ Fernández Rosas, José Carlos, “La Constitución mexicana y el arbitraje comercial” *Cuestiones constitucionales. Revista mexicana de derecho constitucional*, México, núm. 16, enero-junio de 2007, pp. 159-204, <https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/cuestiones-constitucionales/article/view/5791/7634>.

Artículo 13 constitucional: “Nadie puede ser juzgado por leyes privativas ni por tribunales especiales...” Algunos autores²⁹ afirman que un tribunal arbitral es un tribunal especial, ya que estos están constituidos por un caso determinado, difiero de esta aserción pues la naturaleza jurídica del arbitraje es contractual, y realizan un acto jurisdiccional, resolviendo un conflicto con base a derecho.

La figura del árbitro no confronta este artículo 13 constitucional, pues los árbitros son personas de derecho privado, ante quienes los particulares en un conflicto, se sujetan para resolver su controversia; en consecuencia, unos particulares no pueden otorgar la calidad de tribunal especial a un árbitro, por su simple consentimiento.

Artículo 14 constitucional: “Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho...” El principio de legalidad que prevé este artículo induce a otro autor³⁰ que califica de inconstitucional al arbitraje, a sostener la inconstitucionalidad del arbitraje, porque se trata de tribunales que no son previamente constituidos y pueden privar a las partes de sus propiedades, posesiones o derechos.

Es correcto que el artículo 14 constitucional obliga a que se cumplan las formalidades necesarias para privar de sus propiedades, posesiones o derechos y el arbitraje cumple con las formalidades, pues el procedimiento arbitral está en la ley, en específico, en el Título Cuarto del Código de Comercio.

Artículo 16 constitucional: “Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento...” Esta disposición obliga a fundamentar en virtud de mandato, las decisiones que

²⁹ García Ramírez, Sergio, *Inconstitucionalidad del juicio arbitral*, México, Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, <http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/facdermx/cont/53/dtr/dtr2.pdf>.

³⁰ Pallares Portillo, Eduardo, *Diccionario de Derecho Procesal Civil*, México, Porrúa, 1986, p. 585.

molesten en papeles o posesiones; no obstante, el Código Civil Federal vigente y el Código de Comercio autorizan a las partes, para que ejerzan su libertad contractual, siempre que no afecten al interés público y la materia de que se trate al árbitro sea susceptible de arbitrarse. Por lo anteriormente indicado, el arbitraje tampoco contradice el artículo 16 constitucional.

Artículo 17 constitucional: “Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho...” Esta prescripción no alude al impedimento del arbitraje, pues, las partes deben convenir en someter sus disputas ante un tercero, que decide sobre la controversia.

El arbitraje no imparte justicia privada, su actividad se limita a solucionar una controversia, asimismo, el arbitraje no escapa de la justicia estatal, pues está previsto en tratados internacionales y en la ley que el mismo Estado aceptó y aprobó en su momento, además de que el artículo 17 constitucional habla de mecanismos alternos de solución de controversias y una adecuada interpretación del artículo 17 constitucional hará comprender que el arbitraje no es prohibido por este artículo.

1.3.2. Fundamento constitucional del arbitraje

El pilar constitucional del arbitraje lo tenemos en el artículo 17 de la Ley Fundamental, artículo que fue reformado y publicado el 18 de junio de 2008, mismo que en su párrafo tercero indica: “Las leyes preverán mecanismos alternativos de solución de controversias...” Esta disposición prescribe que las leyes contemplarán mecanismos alternos y el arbitraje, es un mecanismo alterno de solución de controversias. Esta preposición se refiere, a que las leyes deben prever mecanismos alternos de solución de controversias en materia penal, mercantil, civil, familiar y médica, siempre que la naturaleza de la controversia sea arbitrable.

1.3.3. Convenios y tratados internacionales suscritos por México en materia de arbitraje.

- El convenio fundante del arbitraje internacional a nivel mundial, es la Convención de Nueva York de 1958, de la que nuestro país es miembro desde el 22 de junio de 1971, sin reservas.

- La Convención de Panamá sobre el Arbitraje Comercial Internacional de 1975, suscrita por miembros de la Organización de Estados Americanos; fue publicada en el Diario oficial de la Federación el 27 de abril de 1976. Este instrumento internacional tiene la finalidad de homologar la aplicación del arbitraje para los países miembros. Cabe resaltar que es un instrumento con mayor antigüedad a la Ley modelo de 1985³¹.

- La convención de Montevideo sobre la eficacia Extraterritorial de las sentencias y Laudos Extranjeros, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de agosto de 1987; este instrumento tiene la finalidad de facilitar la ejecución de un laudo extraterritorial y aplica para laudos en materia civil, mercantil y laboral³².

- Convenio entre los Estados Unidos Mexicanos y el Reino de España sobre el reconocimiento y ejecución de sentencias judiciales y laudos arbitrales en materia civil y mercantil. Esta convención tiene el aporte principal de indicar un listado expreso, pues en su artículo tres³³, menciona a las materias que no son susceptibles de arbitrase, listado que transcribiré más adelante.

1.3.4. El arbitraje en la legislación local

La Ley Modelo de la CNUDMI, fue aceptada e introducida en nuestro derecho interno el 22 de julio de 1993, quedó plasmada en el Título Cuarto, del Libro Quinto del Código de Comercio y comprende los artículos 1415 a 1463. En general, no existe una razón jurídica o razón de competencia por la que se haya introducido la ley modelo de arbitraje en este Código.

El arbitraje en nuestro país aún tiene la redacción de la ley modelo de 1985; no se han adicionado las reformas que se hicieron a la Ley modelo en 2006. Es

³¹ Organización de los Estados Americanos (OEA), *Convenciones Interamericanas sobre Arbitraje Comercial Internacional*, Washington, 2012, pp. 5-8, http://www.oas.org/es/sla/ddi/docs/arbitraje_comercial_publicaciones_Convenciones_Interamericanas_Version_2014.pdf.

³² *Ibidem*, pp. 9- 12.

³³ *Convenio entre los Estados Unidos Mexicanos y el reino de España sobre reconocimiento y ejecución de sentencias judiciales y laudos arbitrales en materia civil y mercantil*, Madrid, 1989, <https://aplicaciones.sre.gob.mx/tratados/ARCHIVOS/ESPANA-SENTENCIAS%20JUDICIALES.pdf>.

necesaria una modernización a la ley, pues ha habido cambios sustanciales en la comunicación, sobre todo cambios tecnológicos y sociales en el comercio internacional, que exigen una modernización a la ley.

La regulación del arbitraje, además del TÍTULO CUARTO del Código de Comercio, se encuentra en el TÍTULO OCTAVO del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, título denominado como: DEL JUICIO ARBITRAL, prescrito en los artículos 609-636.

No obstante, que contamos con regulación de la sustanciación del arbitraje, considero que esta regulación es muy pobre, además que surte efectos cuando las partes no estipulan las reglas que habrá que regir el arbitraje (en caso de arbitraje *AD HOC*) ya que en caso de que sí se estipulen reglas para el proceso, hablaríamos de un arbitraje ARBITRAJE INSTITUCIONAL. Para entender de mejor manera ambos arbitrajes, es necesario hacer una breve descripción de ambos en el apartado siguiente.

1.4. EL ARBITRAJE *AD HOC* Y EL ARBITRAJE INSTITUCIONAL

La importancia de estos dos tipos de arbitraje es la distinción de una institución que administra el árbitro (arbitraje institucional) y la ausencia de institución alguna que lo administre (arbitraje *ad hoc*).

1.4.1. Arbitraje institucional

En este tipo de arbitraje, una determinada institución se encarga de la organización y administración del arbitraje, de manera permanente, a la que las partes, en virtud de la autonomía de la voluntad, acuden para encomendarle la realización de funciones y diligencias tendientes a sustanciar el arbitraje³⁴ en términos de sus estipulaciones y reglamentos. Cabe resaltar que la decisión o el laudo de la controversia es exclusiva del o los árbitros. Entonces la función de la

³⁴ Fernández Rozas, José Carlos, "Luces y sombras del arbitraje institucional en los litigios transnacionales", en Méndez-Silva, Ricardo (coord.), *Contratación y arbitraje internacionales*, México, UNAM-IIJ, 2010, p. 321, <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/6/2776/14.pdf>.

institución arbitral es la de facilitar los medios y mecanismos necesarios para el desarrollo del arbitraje.

En el apartado siguiente abreviaré las principales ventajas y desventajas del arbitraje institucional.³⁵

Principales ventajas

- La existencia de una institución especializada que respalda el arbitraje.
- Existencia de cláusulas tipo o modelo, mismas que comprometen a que las partes para que lleven el arbitraje en términos de los lineamientos de la institución.
- Listas de árbitros. Las instituciones tienen listas de árbitros, clasificados según la especialidad de sus integrantes.
- Tienen tarifas establecidas, en función a la cuantía de la controversia, haciendo previsible el costo del arbitraje.

Principales desventajas

- Generalmente es más costoso que el arbitraje *ad hoc*
- Algunos reglamentos de las instituciones de arbitraje pueden contener normas poco flexibles, haciendo que el arbitraje pueda ser lento en su desarrollo.
- La duración de un proceso arbitral en el arbitraje institucional puede ser mayor que en el arbitraje *ad hoc*.

1.4.2. Arbitraje *ad hoc*.

Es la modalidad de arbitraje donde las partes establecen las normas de procedimiento arbitral, los efectos, el nombramiento de los árbitros y demás cuestiones relativas al arbitraje, dentro de los límites establecidos por las leyes y

³⁵ Información del artículo de Ruska Maguiña, Carlos, "Arbitraje *Ad Hoc* o Arbitraje Administrado: El rol de las instituciones arbitrales en el Perú", *Iuris Dictio*, Perú, vol. 7, núm. 11, enero de 2007, p. 22-23, <https://revistas.usfq.edu.ec/index.php/iurisdictio/article/view/669>.

convenios de la materia. Esta modalidad de arbitraje es configurada por las partes o de manera genérica y por las normas legales supletorias³⁶.

Al igual que en el apartado del arbitraje institucional, en las siguientes líneas resumiré las ventajas y desventajas del arbitraje *Ad Hoc*³⁷.

Principales ventajas

- Mayor libertad en la elección de los árbitros
- Mayor libertad en el diseño del procedimiento del arbitraje
- Puede resultar menos costoso que el arbitraje institucional, ya que no hay tarifas establecidas para el cobro de sus honorarios.
- La tramitación suele ser más rápida que en el arbitraje institucional, siempre que las partes estén de acuerdo en llegar a una solución pronta.

Principales desventajas

- Mayor riesgo de redactar mal las cláusulas compromisorias, lo que generaría mayores costos de transacción, pudiendo favorecer actuaciones de mala fe.
- Puede ser mucho más lento que el arbitraje institucional, si las partes judicializan la contienda.
- Ausencia de un soporte institucional, ya que el arbitraje *Ad Hoc*, puede carecer de la infraestructura y del personal especializado para el desarrollo del arbitraje.

Para elegir entre una y otra opción es necesario hacer un análisis de la naturaleza y características de la contienda, asimismo, tomando en consideración las ventajas y desventajas, que cada tipo de arbitraje tiene.

El arbitraje *Ad Hoc* no es recomendable para el requerimiento total del pago de un crédito con garantía hipotecaria, pues el desarrollo de este arbitraje no está

³⁶ Fernández Rozas, José Carlos, *op. cit.* p. 2.

³⁷ Ruska Maguiña, Carlos, *op. cit.*, p. 23-24.

respaldado por una institución administradora, además de que carecen de reglamento. Por lo anterior, este tipo de arbitraje se sujeta a lo establecido en el Código Comercio y Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, legislaciones ayunas de especificaciones relativas a la materia hipotecaria.

El arbitraje para requerir el cumplimiento total del pago de un crédito con garantía hipotecaria tiene que ser de corte institucional, a través del arbitraje institucional especializado en cumplimiento total de pago de créditos con garantía hipotecaria, situación que deberá manifestarse en el convenio y en la cláusula compromisoria de arbitraje. En el apartado siguiente describiré este compromiso arbitral, para explicar, las formas en que se puede emitir el compromiso arbitral.

1.5. EL COMPROMISO ARBITRAL

El acuerdo de arbitraje es definido por el artículo 1416 del Código de Comercio de la manera siguiente: "...el acuerdo por el que las partes deciden someter a arbitraje todas o ciertas controversias que hayan surgido o puedan surgir entre ellas respecto de una determinada relación jurídica, contractual o no contractual..." la definición nace de la Ley modelo de la CNUDMI, de 1985, esta cláusula compromisoria o compromiso arbitral puede entrar en vigor antes de la contienda o después de que surge la misma³⁸, por lo tanto, el acuerdo arbitral, puede intervenir en cualquier momento.

El compromiso arbitral se emite a través del consentimiento de las partes³⁹, si no hay consentimiento no puede haber arbitraje. El consentimiento se tiene que emitir de forma expresa⁴⁰, y se puede dar a través de cláusula compromisoria dentro

³⁸ Péreznieto Castro, Leonel, *Tratado de arbitraje comercial internacional mexicano*, 2ª Ed, Limusa Noriega, México, 2013, pp. 81.

³⁹ Se entiende como parte, a todos aquellos que se encuentran vinculados por el convenio de arbitraje.

⁴⁰ ARBITRAJE. DEBE CONSTAR DE MANER EXPRESA E INDUBITABLE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES PARA CELEBRARLO. La interpretación sistemática de los artículos 78, 1416, fracción I y 1423 del Código de Comercio permite colegir que la voluntad de las partes constituye la piedra angular de las convenciones mercantiles, entre las que se encuentra el acuerdo de arbitraje, el que se produce cuando las partes deciden, es decir, expresan su voluntad de someter todas o ciertas controversias al arbitraje, pero ese acuerdo debe constar por escrito, pudiendo hacerse referencias entre contratos en relación con una

del contrato, donde las partes deben plasmar el consentimiento a través de su firma. El consentimiento expreso también puede darse a través de un contrato independiente, tal y como lo menciona la siguiente tesis:

ACUERDO ARBITRAL. TIENE SU ORIGEN EN UNA RELACIÓN JURÍDICA CONTRACTUAL O EXTRA CONTRACTUAL (INTERPRETACIÓN DE LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 1416 DEL CÓDIGO DE COMERCIO). La fracción I del artículo 1416 del Código de Comercio dispone que el acuerdo de arbitraje es aquel por el que las partes deciden someter a arbitraje todas o ciertas controversias de una determinada relación jurídica, contractual o no contractual, la cual podrá adoptar la forma de una cláusula compromisoria o la forma de contrato independiente. Esta disposición legal confirma que el arbitraje tiene su origen en el acuerdo de las partes que, por un lado, determina qué cuestiones deben resolverse mediante esa institución y, por otro, la previsión de un procedimiento, como el medio necesario para decidir la controversia. En todo arbitraje subyace el hecho de que existe una controversia originada por una relación jurídica, que puede ser contractual o extracontractual. La idea de litigio, diferencia o controversia surge en referencia a un objeto o relación o situación existente entre dos partes diversas, respecto del cual se hallan unidas o bien un hecho extracontractual que trasciende a la esfera jurídica de una de las partes. Se trata de un vínculo jurídico contractual o extracontractual que motiva una controversia arbitrable, la cual puede ser determinada o determinable, como lo refiere el artículo 1416, fracción I, in fine, del Código de Comercio. El acuerdo arbitral incluye dos modalidades: la cláusula arbitral y el compromiso independiente. Por esa virtud, el acuerdo de arbitraje es la base y causa de la institución, porque obliga a las partes a someterse al arbitraje y excluye la intervención del Juez estatal para resolver esa determinada controversia. Ante su existencia, las partes y los tribunales del Estado, deben sujetarse a su cumplimiento.⁴¹

cláusula compromisoria aunque, en tal supuesto, además de la exigencia de la forma escrita, es menester que se comprenda, como parte integral del contrato, a la mencionada cláusula, ya que la manifestación clara y terminante de las partes de solucionar sus diferencias mediante arbitraje, es la que da sentido a todo el procedimiento posterior, llegando el arbitraje a donde las partes quisieron, nada más. Así, es factible que las partes sustituyan una cláusula jurisdiccional establecida en un acuerdo de voluntades inicial por una cláusula compromisoria, a través de un convenio posterior, *ad hoc* o general, y también es posible que incluyan en esa nueva cláusula de arbitraje a las cuestiones pactadas en el convenio primigenio, sin embargo, ello debe constar de manera expresa e indubitable, es decir, revelando la voluntad de las partes, ya que de no ser así, debe entenderse que el ánimo volitivo posterior no fue someter al arbitraje las diferencias relacionadas con ese convenio previo (Tesis I. 3º. C. 476. C, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXI, abril de 2005, p. 1344).

⁴¹ Tesis Aislada I.3o.C.936 C, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXXIII, mayo de 2011, p. 1008, <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/162237>.

La tesis transcrita nos menciona entre otras cosas que el arbitraje debe ser por escrito a través de cláusula arbitral o a través de convenio independiente, en el que las partes sujetan determinadas controversias derivadas de una relación jurídica a un tercero, denominado árbitro, este convenio excluye la intervención judicial para la solución de la controversia, asimismo las partes deben prever un procedimiento para decidir la controversia.

Existen algunos doctrinarios⁴² que consideran que el compromiso arbitral también puede ser tácito, empero, en el caso de que alguna de las partes se niegue a sujetar determinada controversia ante un árbitro, se tendrá que demostrar por algún medio de prueba como correo electrónico, mensaje de texto, correo de voz o cualquier otro medio para comprobar que las partes convinieron en resolver determinada controversia ante árbitro.

Es importante resaltar que no se puede sujetar a árbitros cualquier controversia, existen materias que, por disposiciones de orden público e interés social, no pueden resolverse en árbitros y a esta posibilidad o imposibilidad se le conoce como arbitrabilidad.

1.6. LA ARBITRABILIDAD

La arbitrabilidad es definida como “la calidad del litigio que permite a los árbitros asumir la competencia para resolver el conflicto sometido a ellos a través de un pacto arbitral.”⁴³ Se trata de la permisibilidad del Estado para que una controversia sea resuelta a través de un procedimiento arbitral.

En el terreno de la arbitrabilidad, existen dos vertientes, la arbitrabilidad objetiva y la subjetiva, que muy brevemente indicaremos.

⁴² Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, Introducción al arbitraje [conferencia], *cit.*

⁴³ Silva Romero, Eduardo, *El contrato de arbitraje: La formación del contrato de arbitraje*, Bogotá, Editorial Legis, 2005, p. 84.

1.6.1. Arbitrabilidad subjetiva

Se refiere a la capacidad que tiene una persona para someterse al arbitraje⁴⁴. Esta vertiente exige que la persona que ha de someterse a arbitraje tenga capacidad de ejercicio, sin que la misma esté reducida por alguna enfermedad permanente o pasajera.

También requiere que la persona que acepta el compromiso arbitral esté legitimada, pues se requiere que tenga facultad para disponer del bien o derecho materia de la controversia.

1.6.2. Arbitrabilidad objetiva

Este tipo de arbitrabilidad “se refiere a las controversias que, según el legislador, pueden ser sometidas a solución mediante arbitraje”⁴⁵. Esta situación es contemplada en el artículo 1, inciso 5 de la ley modelo, que en su parte conducente menciona que: “La presente Ley no afectará a ninguna otra ley de este Estado en virtud de la cual determinadas controversias no sean susceptibles de arbitraje o se puedan someter a arbitraje únicamente de conformidad con disposiciones que no sean las de la presente Ley”.

En nuestra legislación nacional, la prescripción de la arbitrabilidad es indicada en el artículo 1415 del Código de Comercio y que a la letra dispone: “Las disposiciones del presente título se aplicarán al arbitraje comercial nacional, y al internacional cuando el lugar del arbitraje se encuentre en territorio nacional, salvo lo dispuesto en los tratados internacionales de que México sea parte o en otras leyes que establezcan un procedimiento distinto o dispongan que determinadas controversias no sean susceptibles de arbitraje”.

⁴⁴ Salcedo Castro, Myriam, “Arbitrabilidad subjetiva: la capacidad de las entidades públicas para concluir contratos de arbitraje”, en Silva Romero, Eduardo y Mantilla Espinoza, Fabricio (coord.). *El contrato de arbitraje*, Bogotá, Legis, 2005, p. 86.

⁴⁵ Vázquez Palma, Maria Fernanda, “Arbitrabilidad objetiva: Delimitación e importancia”, citado por Restrepo Soto, Daniel, “La arbitrabilidad objetiva en el derecho de arbitraje”, *EAFIT. Journal of International Law*, Medellín, vol 5, núm. 1, junio de 2014, p. 69, <https://publicaciones.eafit.edu.co/index.php/ejil/article/view/2468>.

Considero que la redacción plasmada en el artículo 1415 de nuestro Código de Comercio menciona tres supuestos en los que no se aplicará el arbitraje nacional o internacional: a) salvo lo dispuesto en los tratados internacionales en los que México sea parte; b) Salvo que otras leyes establezcan un procedimiento distinto; y c) Dispongan que determinadas controversias no sean susceptibles de arbitraje. Considero que lo indicado en el inciso b) es desatinado, pues, la interpretación de ese inciso quita la facultad de someter a arbitraje aquellas controversias que tienen un procedimiento distinto.

El hecho de que un determinado bien o derecho tenga un procedimiento distinto no es un impedimento para que una contienda no sea susceptible de arbitrarse. Esta aplicación reduce la autonomía de libertad y, en consecuencia, la libertad contractual; si la disposición se refiere a la competencia exclusiva, como en el caso de los tribunales administrativos mexicanos para conocer sobre actos de autoridad, considero que debe hacerse una precisión a el inciso en comento, pues el caso de un título de crédito, también tiene un procedimiento distinto y no por ello podría impedirse que la contienda se resuelva en árbitros.

Por otra parte, la Convención de 1992 entre México y España⁴⁶, que aplica únicamente para arbitrajes con sede en España, contiene un listado que es mucho más certero, pues este listado define de manera general las materias que no pueden ser objeto de un procedimiento arbitral:

- Los litigios fiscales, aduaneros y administrativos;
- Los derivados del Estado civil y la capacidad de las personas físicas;
- El divorcio,
- La nulidad del matrimonio,
- El régimen patrimonial del matrimonio,
- Las pensiones alimentarias,
- Las sucesiones,

⁴⁶ *Convenio entre los Estados Unidos Mexicanos y el reino de España sobre reconocimiento y ejecución de sentencias judiciales y laudos arbitrales en materia civil y mercantil*, op. cit., p.

- Las quiebras
- La liquidación de sociedades,
- Las cuestiones laborales,
- La seguridad social,
- Los daños de origen nuclear, daños y perjuicios de naturaleza extracontractual,
- Las cuestiones marítimas y aéreas.

En nuestro derecho interno, artículo 615 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, tenemos un listado, para las materias que no pueden comprometerse en árbitros:

- El derecho de recibir alimentos;
- Los divorcios, excepto en cuanto a la separación de bienes y a las demás diferencias pecuniarias;
- Las acciones de nulidad de matrimonio;
- Los concernientes al estado civil de las personas, con la excepción contenida en el 339 del Código Civil para la Ciudad de México;
- Los demás en que lo prohíba expresamente la ley.

El Convenio de arbitraje entre México y España, así como el Código Civil para la Ciudad de México, son los únicos cuerpos normativos que tiene un listado que, de manera limitativa, indica las materias que no pueden arbitrarse y considero que ese listado puede servir de guía para saber si una contienda es susceptible de arbitrarse o no. Por ello también creo necesaria la inserción respectiva en el Título Cuarto del *Código de Comercio*, pues la redacción del artículo 1416 es ambigua en cuanto a la limitación de las materias arbitrables, como se indicó líneas antes.

En el *Semanario Judicial de la Federación* hay una pobreza en el tratamiento del tema de la arbitrabilidad, pues como lo podemos ver en la siguiente tesis aislada.

MATERIA DE ARBITRAJE. ES FIJADA POR LIBRE VOLUNTAD DE LAS PARTES CUANDO NO ES CONTRARIA A LA LEY. Se les reconoce a los particulares la libertad de contratar como facultad que tienen para decidir si se vinculan o no con otras personas en una relación jurídica y la libertad contractual, con arreglo a la cual pueden trazar el alcance y contenido del negocio jurídico que se crea, de modo que se regula no sólo el nacimiento de la relación jurídica sino los

efectos de la misma. El artículo 1416, fracción II, del Código de Comercio es el que establece de modo expreso qué materias son susceptibles de arbitraje y a la vez reconoce el derecho subjetivo de los particulares de actualizar o dar existencia al supuesto de hecho que refiere esa norma, porque sólo la autonomía de la voluntad puede dar lugar a la cláusula arbitral o al convenio, pero que puede ser configurada libremente en sus efectos por aquéllos limitada únicamente por el propio ordenamiento jurídico. Esto último también tiene una consecuencia jurídica práctica fundamental porque atendiendo a la naturaleza de la cláusula arbitral o convenio independiente, ésta conserva su eficacia aunque uno de los sujetos que intervino en ella ya no la quiera o acepte, pues una vez que ha nacido adquiere una existencia propia y separada de los sujetos y de su voluntad conforme a lo cual sus efectos no son atribuidos a los sujetos mismos sino a la voluntad que aquéllos plasmaron en esa cláusula arbitral o convenio independiente. Es decir, el bien jurídico que se tutela atañe a que el arbitraje sólo puede versar sobre materias disponibles con arreglo a derecho y que en el caso de que se trate tengan, por regla general, una connotación mercantil derivada del ordenamiento en que se regula la cuestión del arbitraje, según se advierte de la norma citada y los convenios que el Estado Mexicano ha suscrito sobre ese tema, pero colmando siempre la licitud del objeto del convenio arbitral; que los árbitros tengan competencia objetiva y que no excedan esos límites así como que el laudo verse sobre una materia arbitrable (Tesis I. 3º.C. 947/C).⁴⁷

Se puede apreciar de la lectura a esta tesis aislada, que no se establece limitación sobre la arbitrabilidad, pues indica que las partes pueden comprometerse en términos de la autonomía de la libertad, por ello considero que no se afronta el problema de la arbitrabilidad, pues se remite a la redacción del artículo 1416, fracción II del Código de Comercio, lo que a mi parecer puede generar controversias en la aplicación del arbitraje y el empleo de las respectivas impugnaciones a los laudos.

Las partes se pueden comprometer en árbitros, siempre que la materia del pacto arbitral no involucre al orden público, al derecho público, la cosa juzgada, en contratos públicos donde el Estado Mexicano sea parte; así como las demás que prohíba expresamente la ley.

Para finalizar este capítulo y a manera de resumen, resaltaré las ventajas y desventajas que ofrece el juicio arbitral.

⁴⁷ Tesis I.3o.C.947 C, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, cit.

1.7. VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL JUICIO ARBITRAL

Según lo anotado en este capítulo, las ventajas y desventajas del juicio arbitral, son las siguientes:

1.7.1. VENTAJAS

- Flexibilidad. En los juicios, las actuaciones y diligencias tienen que adaptarse a los calendarios judiciales, en cambio, las audiencias arbitrales se pueden programar en función de las necesidades y disponibilidad de las partes.

- Procedimiento simplificado, pues las partes deciden el método para resolver el conflicto, ahorrando tiempo y dinero.

- Elección y especialización de los árbitros. Las partes pueden elegir a los árbitros que resolverán el conflicto, así, los involucrados pueden asegurarse de que los árbitros que resolverán son expertos en la materia, según el caso de que se trate.

- No tienen impugnación, pues el laudo no puede ser impugnado, solamente procede la nulidad de laudo y en supuestos limitadamente indicados en los cuerpos normativos que regulan el arbitraje.

- Coste predeterminado, ya que, desde un inicio, las partes saben las erogaciones para resolver su controversia en árbitros.

1.7.2. DESVENTAJAS

- Los costos pueden ser muy elevados, pues los honorarios no están regulados.

- El desconocimiento y la desconfianza en resolver las controversias en árbitro judicial.

- Oportunidades desiguales, la cláusula compromisoria en contratos adhesivos podría ser desigual, sobre todo para un consumidor que ignore los efectos de la cláusula arbitral.

CAPITULO SEGUNDO: ELEMENTOS EN UN CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA

La finalidad de este capítulo es describir los elementos de existencia y validez de un contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, celebrado ante notario público para estar en aptitud de proponer el convenio o clausula compromisoria sin contravenir a los elementos de fondo y forma que se describirán en este capítulo.

Para lograr este fin, primero realizaré un estudio teórico sobre la naturaleza jurídica de la apertura de crédito, así como de la hipoteca, posteriormente, describiré los elementos constitutivos que componen a un crédito con garantía hipotecaria y con esa información formularé una definición del crédito con garantía hipotecaria y finalizaré este capítulo con un estudio práctico, donde el lector podrá ubicar los elementos que se mencionan en este capítulo a través del análisis de un modelo de un contrato de apertura de crédito celebrado ante notario público, mismo que se anexará a este trabajo, como anexo "A"⁴⁸.

2.1. El contrato de apertura de crédito, con garantía hipotecaria

El contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria es una figura jurídica que nace de dos instituciones distintas entre sí; por un lado, se trata de un derecho personal, formalizado a través del contrato en el que participan dos personas: un deudor y un acreedor; por otra parte, se trata de un derecho real, que sirve para garantizar el cumplimiento de la obligación. Entonces, la apertura de crédito con garantía hipotecaria tiene dos naturalezas, una real y otra personal⁴⁹, mismas que describiremos a continuación.

⁴⁸ Para esto utilizaré un modelo de los que generalmente son utilizados en la práctica notarial, en el que se modificaron los datos personales del acreditado.

⁴⁹ Conviene recordar que esta diferencia viene desde el derecho romano y para resumirla: el derecho real recae sobre una cosa individualmente determinada, sigue a la cosa en cualquier mano que se encuentre y el titular de este derecho puede valerse de él cualquiera que sea el poseedor. Por otro lado, el derecho personal o derecho de crédito puede tener por objeto una prestación, misma que puede consistir en la entrega de una cosa que no está determinada mas que en su género; en este caso el acreedor no puede ejercitar su derecho, solo contra su acreedor. Ver DE PRADA y FERNANDEZ, LORENZO, Introducción

2.1.1. El contrato de apertura de crédito

La apertura de crédito⁵⁰ es una modalidad del préstamo y tiene la naturaleza de título de crédito⁵¹, donde un particular o una institución financiera ponen una suma de dinero por un tiempo determinado, impuesto de mutuo acuerdo por ambas partes y de acuerdo a la capacidad pecuniaria del acreditado.

La definición legal se encuentra en el artículo 291 de la *Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito*:

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

La apertura de crédito se hace constar a través de escrito, donde las partes acuerdan el monto y los intereses⁵², por lo tanto, debe hacerse hincapié en que se trata de un acuerdo de voluntades, pues se trata de un requisito de existencia de la apertura de crédito.

Para Sergio Rodríguez la apertura de crédito es un acuerdo según el cual el banco (acreditante) se compromete con su cliente (acreditado) a concederle crédito de dinero o de firma, directamente al deudor principal o a un tercero que sea

al estudio del Derecho Civil y Español, Imp. y Lib. De la Viuda de Cuesta e Hijos, Valladolid, 1894, p 40-52.

⁵⁰ Se trata de una actividad que es realizada generalmente por una institución financiera, operación que la doctrina clasifica dentro de las operaciones bancarias (artículo 75 fracción IV del *Código de Comercio*). En este trabajo me refiero únicamente a la apertura de crédito con la banca comercial.

⁵¹ Tesis: VII. C. 11 C, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Octava Época, t. XIV, agosto de 1994, p. 672, <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/210933>.

⁵² Este acuerdo generalmente se lleva a través de la aceptación de un contrato de adhesión, donde la parte acreditada puede firmar o no hacerlo en caso de que no esté de acuerdo con las condiciones de contratación.

facultado por el deudor y siempre dentro de límites cuantitativos establecidos por la institución financiera o por el deudor ⁵³.

Este autor menciona la naturaleza de acto jurídico a la apertura de crédito y como todo acto jurídico, para que la apertura de crédito sea válida y surta sus efectos, es necesario que cumpla con los elementos de existencia y de validez obligatorios para cualquier acto jurídico y consisten en lo siguiente:

Elementos de existencia

El objeto de este contrato es entregar al prestatario una suma de dinero u otro elemento representativo del mismo.

El consentimiento, éste debe ser expresado en escrito, tirado en escritura pública en los casos en que la ley, la práctica y los usos mercantiles así lo establezcan.

Elementos de validez

Respecto de la capacidad de las partes, basta indicar que las partes tienen que estar constituidas en términos de las leyes aplicables si se trata de instituciones financieras y personas morales. Si se trata de personas físicas su capacidad es regulada por el derecho común, en términos del artículo 2 F IV de la LGTOC y del Código Civil para la Ciudad de México.

El consentimiento de las partes, debe estar libre de vicios (dolo, violencia o error) que afectan el consentimiento, de lo contrario el acto puede estar herido de nulidad relativa.

Respecto al objeto o fin del acto, es el otorgamiento de un crédito garantizado con una hipoteca, actividad regulada por la legislación mexicana.

Sobre la forma del contrato; nuestra legislación es de corte consensual, por lo que no sería necesario que el contrato de apertura de crédito conste en escrito, pero para que la hipoteca surta efectos, si es necesario que se inscriba en el

⁵³ Rodríguez Azuero, Sergio y Escobar, Enrique, *Contratación Bancaria y Financiera. Parte Primera*, El Salvador, Consejo de la Judicatura, 2008, p. 79.

Registro Público de la Propiedad, pues la hipoteca es un derecho real que debe surtir efectos ante terceros, como lo veremos a continuación.

2.1.2. La Hipoteca.

Existe una bifurcación sobre la naturaleza de la hipoteca, por una parte, se encuentra la corriente doctrinaria que le niega el carácter de derecho real⁵⁴, estos autores indican que en la hipoteca no existe una relación directa e inmediata entre el titular del derecho y la cosa⁵⁵. La definición legal (artículo 2893 del *Código Civil para la Ciudad de México*) no se inclina por alguna de ambas vertientes, pues define a la hipoteca en los términos siguientes:

Artículo 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.”

En esta definición se habla de una garantía real y no de un derecho real, que tiene el carácter de accesorio de una fuente principal, pues habla de garantizar el cumplimiento de una obligación, pero si se hace mención del carácter persecutorio, propio de los derechos reales.

No obstante, para mí y para efectos de este trabajo, no hay duda en que se trata de un derecho real que recae sobre un bien mueble o inmueble, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de una obligación⁵⁶.

⁵⁴ Entre tales doctrinarios se encuentran Borja Soriano, para quien “la hipoteca es un contrato, 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” (véase Borja Soriano, Manuel, *Teoría General de las obligaciones. Primera parte*, 20° ed., México, Porrúa, 2009, pág. 138).

⁵⁵ En los derechos reales reconocidos en la legislación mexicana, si hay una relación inmediata entre el titular del derecho y la cosa.

⁵⁶ Generalmente se constituye para garantizar el cumplimiento de una obligación, pero, es importante mencionar que también que existe la hipoteca voluntaria, que no se constituyen necesariamente para garantizar una obligación.

En la actualidad no existen muchos estudios sobre derecho hipotecario, donde aborden la naturaleza jurídica del mismo. Por lo tanto, aportaré la siguiente definición:

La hipoteca es un derecho real sobre un bien que permanece en poder del deudor, y se constituye para garantizar el cumplimiento de una obligación, pues en caso de incumplimiento, el acreedor tendrá el derecho a exigirlo a través de la venta o adjudicación del bien hipotecado, en el grado de preferencia que corresponda.

Características de la Hipoteca sobre bienes inmuebles:⁵⁷

- 1) Realidad: Es un derecho real que siempre recae en un bien inmueble, aunque este pase a poder de otro poseedor o cambie de propietario. Al tener una naturaleza real y de garantía, tiene acciones de persecución, de venta y de preferencia.
- 2) Accesoriedad: Este derecho real es siempre accesorio de una obligación personal, cuyo cumplimiento garantiza, por esta naturaleza accesoría.
- 3) Inseparabilidad: La hipoteca seguirá al bien, a pesar de las transmisiones de dominio que sufra el mismo y será oponible a terceros de buena o mala fe.
- 4) Indivisibilidad: implica que, aunque la deuda sea reducida por pagos parciales, el gravamen hipotecario, permanecerá íntegro. Este carácter tiene además un fundamento práctico, pues en caso de que la deuda quede impagada parcialmente y el acreedor hipotecario decidiese demandar la venta del bien, no podría ofrecerse la parte alícuota del bien hipotecado.
- 5) Especialidad: La hipoteca sólo puede recaer en bienes especialmente determinados y fincarse sobre bienes o derechos enajenables.
- 6) Publicidad: Para que la hipoteca surta efectos y sea oponible contra terceros, es indispensable que sea publicada, inscribiéndola en el Registro Público de

⁵⁷ Estas características las obtenemos a partir del estudio del derecho real de hipoteca, en las siguientes fuentes:

Instituto de Investigaciones Jurídicas, *Diccionario Jurídico Mexicano*, 6º ed., México, Porrúa-UNAM, 1993, t. 2, pp. 1584-1586.

Congreso de la Unión, *Código Civil para la Ciudad de México*, cit., artículos: 2893, 2894, 2895, 2896, 2911, 2919 y 3016.

la Propiedad, no obstante, la falta de inscripción, no invalida el acto realizado entre las partes.

- 7) Según el origen de la hipoteca, requiere determinados requisitos formales de validez. Uno de ellos, es que tiene que hacerse constar en escritura pública, pasada ante la fe de un notario público y requiere que el acto sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad y en caso de que el monto del contrato no exceda de 365 SMV, el consentimiento puede hacerse constar en escrito privado y firmado por los otorgantes ante dos testigos, con ratificación de las firmas ante Notario público, Juez de paz o Registro Público de la Propiedad, lo que en estos tiempos es imposible, pero es un supuesto que el Código Civil aún contempla.

De acuerdo con lo anotado, el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria es una operación por la que el acreditante (institución financiera) otorga el uso de una cantidad cierta de dinero, con la promesa de que el acreditado le devuelva esa cantidad, más el interés que las partes convengan, dejando en garantía para cumplimiento de la obligación, un bien determinado, dejando a favor del acreedor su derecho de crédito para cobrarse con la venta o adjudicación del bien hipotecado en caso de incumplimiento.

2.1.3. Efectos de la hipoteca

Es importante diferenciar que existen dos momentos distintos:

I. Los efectos de la hipoteca antes de la fijación de la cédula hipotecaria

En este momento, el deudor o tercero que constituyen la hipoteca conservan la posesión del bien hipotecado, en esta etapa el constituyente de la hipoteca puede ejercer actos de dominio y administración, siempre que esos actos no perjudiquen al acreedor; no podrá ejecutar en la garantía transformaciones o modificaciones que impliquen un demérito en la misma y que haga insuficiente la garantía⁵⁸.

⁵⁸ Ver Rojina Villegas, Rafael, *Compendio de Derecho Civil. Contratos*, 26° ed., México, Porrúa, 2001, t. 4, pp. 453-455.

II. Los efectos que se presentan con posterioridad a la fijación de la cédula hipotecaria.

Fijada la cédula hipotecaria se producen los siguientes efectos:

-El deudor o el tercero constituyente de la hipoteca, pasan a ser depositarios del inmueble hipotecado.

-Los frutos y muebles que se hayan incorporado a la finca, ya se traten de bienes muebles o inmuebles, quedan inmovilizados por la hipoteca.

-Registrada la cédula, no se podrá practicar embargo en la finca hipotecada, toma de posesión o cualquier otro acto que afecte los derechos del acreedor, salvo que se trate de actos decretados por sentencia ejecutoriada y debidamente registrada con anterioridad a la demanda.

Una vez indicados los temas que consideramos de mayor importancia para la comprensión del contrato de crédito con garantía hipotecaria, continúo con la explicación de los elementos constitutivos de la apertura de crédito.

2.2. Elementos constitutivos del crédito

Para la composición gramatical “elemento constitutivo” retomaré las definiciones del *Diccionario de Filosofía* de Nicola Abbagnano. El concepto de **elemento** es definido como el componente primero de todo un compuesto: “Se entiende como el primer componente de una cosa cualquiera en cuanto sea de una especie irreductible a una diferente especie”.⁵⁹

Por otro lado, la palabra o el adjetivo “constitutivo” se refiere al término que fue adoptado para designar lo que condiciona la realidad de los objetos fenoménicos, es decir, a los objetos pertenecientes o relativos al fenómeno, que en este caso es la apertura de crédito con garantía hipotecaria⁶⁰.

⁵⁹ Abbagnano, Nicola, *Diccionario de Filosofía*, 2º ed., trad. de Alfredo N. Galletti, México, FCE, 1974, p. 376.

⁶⁰ *Ibidem*, p. 230.

Por lo tanto, con elementos constitutivos, me refiero a “los componentes condicionales, de acuerdo a la realidad y práctica de la apertura de crédito por las instituciones de crédito que integran la banca comercial, mismos que se analizarán en los apartados siguientes

2.2.1. Las erogaciones por comisiones, gastos y costos en un crédito con garantía hipotecaria

Las comisiones bancarias son las cantidades que las entidades de crédito cobran en compensación de sus servicios. Entran dentro de estas cantidades, los gastos justificados que tengan que pagar a terceros para poder prestar sus servicios con eficacia. Las comisiones suelen cobrarse juntas o separadas, como cargo individualizado por cada servicio prestado⁶¹.

Es importante aclarar que las comisiones bancarias no son un sobre costo cargado de manera indiscriminada, a los consumidores y usuarios de servicios de instituciones financieras pertenecientes a la banca comercial.

Su importancia se debe a una estrategia de fijación de precios por parte de las empresas que proveen servicios financieros, a manera de personalizar el cobro que se les hace por el costo asociado al servicio que una institución financiera presta a sus usuarios⁶².

Existen múltiples productos y servicios ofrecidos en la práctica financiera, y cada uno de ellos tiene un gasto y comisión distinta, sin embargo, únicamente me centraré en las comisiones, gastos y costos en un crédito con garantía hipotecaria. Las comisiones, gastos y costos en un crédito con garantía hipotecaria que

⁶¹ Ver S/a, *Análisis y control de las comisiones bancarias. Día 16 de septiembre. Salón de actos del Colegio Notarial de Valencia*, Valencia, Unión de consumidores de la comunitat valenciana, 2014, <http://123consumidores.com/wp-content/uploads/2017/06/339481925-Analisis-y-Control-de-Las-Comisiones-Bancarias.pdf>.

⁶² Ver Asociación de Bancos del Perú, *Comisiones bancarias*, Perú, Departamento de estudios económicos de ASBANC, 2015. Consultado en <https://www.asbanc.com.pe/Publicaciones/Estudio%20Comisiones%20Bancarias.pdf>.

mencionaremos en este apartado, debido a que las encontramos en la mayoría de los créditos ofrecidos por la banca comercial, son los siguientes⁶³:

a) Comisión por administración. Es pagada por el acreditado, El Doctor Barbier⁶⁴, menciona que la comisión por administración en una apertura de crédito, es una cuota de afiliación o sostenimiento, que debe pagarse en todo caso y durante la vida del crédito.

b) Gastos de aprobación (consulta a buró y estudio socioeconómico).

En estos gastos se analizan aquellos estudios que indican el comportamiento financiero de una persona y su entorno cultural, económico, social y laboral.

La consulta en el buró de crédito es un requisito esencial para el otorgamiento de un crédito, ya que los burós de crédito son organizaciones que proporcionan servicios de recopilación, manejo y entrega o envío de información del historial crediticio de personas físicas o morales a los bancos y entidades financieras⁶⁵. Su principal objetivo es otorgar información sobre el historial crediticio de una persona física o moral.

Los datos que proporciona el buró de crédito sirven para evitar que aumente un riesgo crediticio para un banco o institución financiera, derivado del incumplimiento del acreditado.

El estudio socioeconómico es el método de indagación valorativa y clasificatoria, cuantitativa y cualitativa de variables, con la finalidad de descubrir en un sujeto, las características que lo ubican en un nivel categórico específico, respecto al ingreso y egreso económico del sujeto a examinar⁶⁶. El objetivo de este

⁶³ No todas las instituciones contemplan los mismos gastos, costos y comisiones, no obstante, los anotados son los gastos mínimos, según las tablas de amortización comparadas y relacionadas en el ANEXO "A".

⁶⁴ Barbier, Eduardo, *Contratación bancaria*, 2ª edición, Bs. As., Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, 2002, pp. 361-368.

⁶⁵ SHCP, "¿Conoces qué es el buró de crédito y cómo funciona?", México, 2020, http://www.shcp.gob.mx/sitios/ucsv/html/doctos/buro_credito_06082012.pdf.

⁶⁶ Ver, Silva Arciniega, Rosario y Brain Calderón, Luisa, *Validez y confiabilidad del estudio socioeconómico*, México, UNAM (Serie: Salud pública y trabajo social, 1), 2005, p. 69.

estudio es indicar la capacidad económica del posible acreditado, para otorgar un crédito acorde a sus posibilidades.

Los costos por estos estudios son cubiertos por el solicitante del crédito y en algunos bancos como BBVA su costo en promedio ronda los 680.00 M/N⁶⁷.

c) Avalúo inmobiliario. El avalúo es un conjunto de procedimientos técnicos y metodológicos que determinan el valor estimado de un bien inmueble, considerando sus condiciones físicas, económicas y de mercado, apegándose a las ordenanzas y normatividades establecidas⁶⁸.

Los avalúos son importantes para el otorgamiento de un crédito (avalúo comercial) y para la determinación de contribuciones (avalúo catastral), empero, el avalúo que interesa en esta investigación es el avalúo comercial, mismo que las instituciones financieras consideran para el otorgamiento de un crédito, pues indica el monto que vale el inmueble que fungirá como garantía hipotecaria. El costo del avalúo es variable, dependiendo del valor del inmueble.

d) Gastos de cobranza, estos gastos son para el caso en que el deudor incumpla o exista un incumplimiento puntual de los pagos, conforme al contrato de crédito respectivo. El importe de estos gastos, es la cantidad que resulte menor entre el importe en pesos moneda nacional, equivalente a 70 UDIS y el importe equivalente al monto del incumplimiento más IVA⁶⁹. Los gastos y comisiones mencionados no son reembolsables en caso de que el crédito, por alguna razón, no se formalice, estos gastos se originan como requisito necesario para la contratación y por la operación del crédito.

⁶⁷ BBVA, *Tarifas y comisiones*, México, diciembre de 2021, <https://www.bbva.mx/content/dam/public-web/mexico/documents/tarifario-general/Tarifario.pdf>.

⁶⁸ Cid Tiburcio, Elías, *Valuación de proyectos inmobiliarios, consideraciones, generales* (Tesis de posgrado), IPN, Estado de México, pp. 15-16, <https://tesis.ipn.mx/bitstream/handle/123456789/5313/VALUACIONPROYECTOS.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

⁶⁹ Este importe será independiente de los gastos y costos judiciales que, en su caso, pueda ser condenado el acreditado en el juicio que se instaure en su contra, derivado del incumplimiento del pago del crédito hipotecario. Ver <https://www.bbva.mx/personas/productos/creditos/credito-hipotecario/hipoteca-fija.html>

2.2.2. Los seguros en el crédito hipotecario

Los seguros bancarios son indispensables en el contrato de crédito con garantía hipotecaria, pues en caso de incumplimiento causado por un hecho ajeno y extraño a la previsión y a la conducta del deudor, no es viable exigir que éste se haga responsable, pues se entiende que si ya no es posible cumplir la obligación por dicha causa, dicho deudor queda liberado, en términos del principio jurídico que nadie está obligado a lo imposible (*ad impossibilia nemo tenetur*).⁷⁰ En caso de darse un acontecimiento o contingencia cubierta por un determinado seguro, es la aseguradora quien afronta la responsabilidad contractual.

Para el tratadista Miguel Ángel Borja Tovar: “El seguro es un contrato por el que una persona jurídica, denominada aseguradora, se obliga a resarcir pérdidas o daños a otra persona (física o moral) que los hubiera sufrido”⁷¹. La definición legal del seguro, se encuentre en la Ley Sobre el Contrato de Seguro vigente y establece en su artículo 1° que:

Artículo 1. Por el contrato de seguro, la empresa aseguradora se obliga, mediante una prima a resarcir un daño o a pagar una suma de dinero al verificarse la eventualidad prevista en el contrato.

La función principal del seguro es resarcir o compensar las pérdidas que podrían generarse, ocasionado por una contingencia que impida que un acreditado cumpla con el pago de su crédito.

El seguro de crédito no protege al asegurado contra una pérdida “normal”, solamente responde cuando ocurra la contingencia o contingencias que mencionen los supuestos contratados. La ocurrencia del siniestro determina el surgimiento del

⁷⁰ Rico Álvarez, Fausto y Garza Bandala, Patricio, *Teoría General de las obligaciones*, México, Porrúa, 2005, p. 383.

⁷¹ Borja Tovar, Miguel Ángel, “El seguro de crédito en México”, *Revista de Derecho Privado*, México, nueva serie, nueva época, año III, núm. 9, septiembre de 2004, p. 3, <http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/derpriv/cont/9/dtr/dtr1.pdf>.

derecho a la indemnización en los seguros de daños, o al pago de una suma asegurada en los seguros de vida⁷².

En el crédito hipotecario son obligatorios dos seguros: el seguro de vida y seguro de Daños; en algunos casos el seguro de vida también incluye al seguro de desempleo.

A. SEGURO DE VIDA: El seguro de vida garantiza el pago del saldo insoluto del crédito hipotecario, en caso de que el acreditado o el asegurado llegue a perder la vida o deje de existir, en términos del contrato del seguro de vida. Según Barbier⁷³, el seguro de vida tiene que reunir las siguientes condiciones:

-Debe cubrir a los solicitantes, durante la totalidad de la vida del crédito hipotecario.

-El monto cubierto debe ser igual al saldo adeudado del crédito y en caso de que ocurra el siniestro, será cancelatorio de aquel.

-La póliza debe ser emitida o endosable a favor de la entidad financiera o de quien en el futuro resulte ser el acreedor en el préstamo.

Este seguro tiene tres tipos de coberturas⁷⁴:

Para el caso de fallecimiento, se realizará el pago del saldo insoluto del crédito hipotecario, así como el IVA y las mensualidades vencidas, sin exceder de la suma asegurada contratada.

En el caso de invalidez total y permanente. Se realizará el pago del saldo insoluto del crédito hipotecario, así como el IVA y las mensualidades vencidas, si el asegurado sufre una invalidez total y permanente a causa de un accidente o enfermedad que le impida realizar las actividades laborales de su trabajo, por un

⁷² Ver Instituto de Investigaciones Jurídicas, *Diccionario Jurídico Mexicano*, cit., t. 4, pp. 2887-2889.

⁷³ Barbier, Antonio, *op. cit.*, pp. 337-340.

⁷⁴ Banorte, Seguros Crédito Hipotecario Banorte, México, [https://www.banorte.com/wps/portal/banorte/Home/seguros/seguros-credito-hipotecario#:~:text=Seguro%20de%20Vida&text=Garantiza%20el%20pago%20del%20saldo,a%20los%20beneficiarios\(1\)](https://www.banorte.com/wps/portal/banorte/Home/seguros/seguros-credito-hipotecario#:~:text=Seguro%20de%20Vida&text=Garantiza%20el%20pago%20del%20saldo,a%20los%20beneficiarios(1).).

periodo de 6 meses continuos, a excepción de los siguientes casos que no tienen tiempo de espera:

La pérdida de la función de la vista de ambos ojos

La pérdida de ambas manos o de pies

La pérdida de una mano y un pie

La pérdida de una mano y la vista de un ojo

La pérdida de un pie y la vista de un ojo

Desempleo Involuntario. Si el asegurado sufre de desempleo involuntario se pagarán 9 mensualidades del crédito hipotecario, que incluirá el costo mensual de los seguros deudores asociados con el crédito. Para créditos mancomunados, se cubre el desempleo involuntario que llegara a sufrir el titular del crédito y el coacreditado.

B. SEGURO DE DAÑOS. También es necesario que la propiedad está cubierta por un seguro de daños que cubra la propiedad durante la vida del crédito, contra riesgos de incendio, destrucción total o parcial, vandalismo⁷⁵ y en caso de desastres naturales. En la banca comercial en México, el seguro de daños tiene las siguientes coberturas⁷⁶:

a) Desastres naturales por agua: cubre daños materiales ocasionados por avalancha de lodo, granizo, helada, huracán, inundación por lluvia, golpe de mar, olas de gran altura, nevadas, vientos tempestuosos o rotura de tuberías.

⁷⁵ Barbier, Antonio, *op. cit*, pp. 337-340.

⁷⁶ Información consultada en las siguientes páginas (consultadas en septiembre de 2020):
BANORTE, Seguros Crédito Hipotecario, México, 2022, <https://www.banorte.com/wps/portal/banorte/Home/seguros/seguros-credito-hipotecario>.
BBVA BANCOMER, Seguro Hipotecario de Hogar, México, 2022, <https://www.bbva.mx/personas/productos/seguros/hogar/seguro-hipotecario-de-hogar.html#estas-son-las-coberturas-que-nosotros-te-ofrecemos>.
SCOTIABANK, "Seguro de daños de crédito hipotecario", México, 2020, https://scotiabankfiles.azureedge.net/scotia-bank-mexico/spanish/pdf/Bancapremium/Carta_SegurosDeDaos.pdf.

b) Incendio o rayo: cubre los daños materiales causados por un incendio o rayo.

c) Robo de contenidos: Se cubre el robo con o sin violencia de artículos en tu hogar como muebles, televisiones, consolas de videojuegos y joyas

d) Terremoto o erupción volcánica

e) Rotura de cristales: cubre la rotura accidental de cristales interiores y exteriores de tu hogar en ventanas, vitrinas, espejos o muebles.

f) Responsabilidad Civil/Daños a terceros: cubren los daños ocasionados por ti, tus hijos o tus mascotas a una tercera persona, dentro y fuera del hogar.

g) Gastos ocasionados por la remoción de escombros o la renta de una habitación temporal en caso de que el inmueble sufra daños por incendios, terremoto o desastres naturales por agua.

Para que éste seguro pueda hacerse efectivo en caso de ocurrir la contingencia o el siniestro previsto, deben cumplirse las condiciones aseguradas en el contrato de seguro.

Por otra parte, es importante mencionar que también existen exclusiones de cobertura y limitaciones de responsabilidad en los seguros de vida y de daños⁷⁷, ya que pueden darse casos en que los siniestros sean ocasionados dolosamente por el acreditado o alguna persona que tenga interés en que se cubra el adeudo, a través del seguro.

Los seguros en los créditos hipotecarios son necesarios, ya que durante la vida del mismo pueden ocurrir innumerables contingencias ocasionadas por fenómenos naturales, estados de salud, o situaciones financieras que dependiendo de su naturaleza podrían eximir al deudor de pagar el crédito por el principio de que “nadie queda obligado a lo imposible” lo que ocasionaría que las instituciones financieras tuvieran pérdidas y por ello, el seguro es un elemento sustancial junto con el interés, figura que se describirá a continuación.

⁷⁷ Para profundizar en este tema, véase Stiglitz, Rubén, *Derecho de seguros*, 3° ed., Bs. As., Abeledo-Perrot, 2003, pp. 197-223.

2.2.3. Los intereses

El interés es el precio que cobran las instituciones financieras por el tiempo que otorgan un recurso monetario y se representa por la tasa de interés, tasa que es impuesta libremente por cada una de las instituciones financieras.

Al ser autorizado un crédito hipotecario, el banco acreedor deberá emitir una tabla de amortización, indicando los montos de las mensualidades y el respectivo desglose de los gastos y costos del crédito, comisiones y tasas de interés, para que los deudores puedan visualizar el comportamiento de su crédito.

2.3. El interés en un crédito hipotecario

Los intereses en sentido estricto, se identifican con el provecho, rendimiento o utilidad que se obtiene del capital, pueden considerarse como el beneficio económico que se logra de cualquier clase de inversión⁷⁸.

Este beneficio es indispensable para las instituciones financieras que pertenecen a la banca comercial, pues se entiende que es la actividad lucrativa por la que obtienen la mayoría de sus ingresos.

2.3.1. Naturaleza jurídica de los intereses

La naturaleza del interés bancario es que se trata de frutos civiles, como lo establece el artículo 893 del Código Civil Para la Ciudad de México:

Artículo 893: “Son frutos civiles los alquileres de los bienes muebles, las rentas de los inmuebles, los réditos de los capitales y todos aquellos que no siendo producidos por la misma cosa directamente, vienen de ella por contrato, por última voluntad o por la ley.”

Los intereses no son producidos por la misma cosa directamente, asimismo, tampoco merman la esencia y cantidad del bien del cual proceden, en consecuencia, los intereses son frutos civiles.

⁷⁸ Instituto de Investigaciones Jurídicas, *Diccionario Jurídico Mexicano, cit.*, t. 3, pp. 1780-1782.

2.3.2. Tipos de interés

El concepto de interés tiene una variedad de clasificaciones, por lo tanto, podemos hablar de intereses: legales, convencionales, moratorios, brutos, a tasa fija, a tasa variable, etc., no obstante, para esta tesis, tomare la clasificación que hace el Código Civil Vigente para la Ciudad de México, que los divide en intereses legales y convencionales. A los intereses legales, se le aplica la tasa indicada por la legislación correspondiente de acuerdo a la materia del acto (6% mercantil y 9% en materia civil). Los intereses convencionales, son los derivados de la tasa porcentual que fijen los contratantes, misma que puede ser mayor o menor que el interés legal⁷⁹.

Para efectos de esta tesis, solamente describiré a los intereses convencionales, divididos a su vez en: interés compuesto (moratorio) y el interés simple (ordinario).

Aun cuando la legislación indica el porcentaje máximo de la tasa de interés en un préstamo, en la práctica no se impide ni se penaliza a las instituciones financieras por cobrar un interés mayor al legal, y ello se debe a la “libertad contractual” que tienen las partes: La institución financiera impone los intereses y el interesado o futuro deudor decide entre contratar o no hacerlo, y en eso consiste actualmente la libertad contractual para los acreditados.

Una interesante definición del interés la encontramos en la contradicción de tesis, resuelta por la primera sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el numeral SEXTO, de la parte de considerandos, definición que a la letra dice lo siguiente:

“...Precisamente aquí, se abre la postura que se sostiene, de acuerdo a la naturaleza jurídica de los intereses ordinarios y moratorios, unos que derivan del préstamo y otros provenientes del incumplimiento en el pago del préstamo, entendiéndose por los primeros el rédito que produce o debe producir el dinero prestado, es decir, el precio pagado por el uso del propio dinero, de manera que su

⁷⁹ Ver Cienfuegos Salgado, David, “El contrato de mutuo con interés y el anatocismo”, *Revista de la Facultad de Derecho de México*, México, t. XLIX, núm. 223-224, enero-abril de 1999, pp. 73-75, <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/rev-facultad-derecho-mx/article/view/28447>.

naturaleza jurídica consiste en la obtención de una cantidad como ganancia, por el simple hecho de que una persona dio a otra una cantidad de dinero que éste necesitaba para satisfacer sus propias necesidades, por ello se afirma que al momento de regresar el dinero prestado, es cuando cesa la obligación del deudor de cubrir los intereses respectivos; por su parte, los intereses moratorios consisten en la sanción que debe imponerse por la entrega tardía del dinero, de acuerdo con lo pactado en el contrato donde se plasmó el préstamo respectivo; si no se entrega el dinero prestado en la fecha estipulada, surge el derecho del titular del dinero para que se le sancione al deudor por su incumplimiento, imponiéndole una carga por su mora, carga esta que generalmente es una cantidad en numerario...⁸⁰

En la lectura del texto citado, se puede leer, que existen dos principales tipos de interés: el interés ordinario y el interés moratorio, conceptos que la matemática financiera denomina como interés simple e interés compuesto y se definen de la siguiente manera:

El interés ordinario o simple es aquel que se paga al final de cada periodo, donde el capital prestado no varía y por ello, la cantidad recibida por interés es la misma. No hay capitalización de intereses, por lo tanto: “El interés a pagar por una deuda, o el que se va a cobrar de una inversión, depende de la cantidad tomada en préstamo o invertida y del tiempo que dure el préstamo o la inversión, el interés simple varía en forma proporcional al capital (p) y al tiempo (n)”.⁸¹

El interés compuesto es aquel en el que el capital cambia al final de cada periodo, debido a que los intereses se adicionan al capital para formar una nueva base para el cálculo de intereses, denominado monto y sobre ese monto volver a

⁸⁰ Tesis: 1a./J. 6/2020 (10a.), *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, t. III, agosto de 2020, p. 3034, <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2022017>.

Para consultar tesis relevantes a nuestro tema, véase, Heredia Vázquez, Horacio, “IX. Contradicción de tesis 294/2015”, *Decisiones relevantes de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Número 98. Usura*, México, SCJN, UNAM, pp. 145-154, <https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv/detalle-libro/5039-decisiones-relevantes-de-la-suprema-corte-de-justicia-de-la-nacion-numero-98-usura>.

⁸¹ Ramírez Molineros, Carlos, *et. al.*, *Fundamentos de matemáticas financieras*, Colombia, Editorial Universidad Libre de Cartagena, 2009, p. 30, https://www.uv.mx/personal/cbustamante/files/2011/06/MATEMATICAS_FINANCIERAS.pdf.

calcular intereses⁸² a esto se le llama comúnmente como capitalización de intereses⁸³.

Entonces, el interés compuesto es la operación financiera en la que el capital aumenta al final de cada periodo por la suma de los intereses vencidos y no

⁸² *Ibidem*, pp. 50-56.

⁸³ La capitalización de intereses es la acción de agregar al capital originario de un préstamo o crédito, los intereses que se devenguen, se venzan y no se paguen, para computar sobre la suma resultante de la totalidad de un nuevo capital. Ver Cedillo Pineda, Clara, *Efectos jurídicos y sociológicos del cobro de intereses, derivado de las actividades bancarias*, Tesis de licenciatura, Universidad Nacional Autónoma de México, 2002, p.83, https://repositorio.unam.mx/contenidos/efectos-juridicos-y-sociologicos-del-cobro-de-intereses-derivados-de-las-actividades-bancarias-129931?c=0ee4Ar&d=false&q=cedillo_.pineda_.clara&i=1&v=1&t=search_1&as=0.

No debe confundirse el anatocismo con la capitalización de intereses, ya que en el anatocismo se transforman los intereses en capital de manera automática, al vencerse y no ser satisfechos y en la capitalización de intereses es necesario el acuerdo de las partes en el momento o posterior a su vencimiento, pues esta capitalización de intereses debe darse una sola vez y no a cada momento en que se venzan los periodos de disfrute; mientras que en anatocismo los intereses se capitalizan en cada periodo pagado. Al respecto, la jurisprudencia civil 52/1998, sustentada por el pleno de la SCJN, indica sobre el tema en cuestión en su parte conducente que:

“CAPITALIZACIÓN DE INTERESES. EL ARTÍCULO 363 DEL CÓDIGO DE COMERCIO LA PERMITE EN FORMA PREVIA O POSTERIOR A LA CAUSACIÓN DE LOS RÉDITOS, A CONDICIÓN DE QUE EXISTA ACUERDO EXPRESO. Tratándose del préstamo mercantil, el artículo 363 del Código de Comercio dispone que "Los intereses vencidos y no pagados no devengarán intereses. Los contratantes podrán, sin embargo, capitalizarlos."; en cambio, para el contrato civil de mutuo, el artículo 2397 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal ordena que "Las partes no pueden, bajo pena de nulidad, convenir de antemano que los intereses se capitalicen y que produzcan intereses.". Ambas normas tienen en común que autorizan la capitalización de intereses por acuerdo expreso de las partes, pero se diferencian en cuanto al momento en que se puede celebrar el pacto correspondiente; así, mientras que la disposición civil prohíbe que ese acuerdo de voluntades sea anterior al vencimiento y al no pago de los intereses que habrán de capitalizarse, el numeral del Código de Comercio no contiene ninguna exigencia de temporalidad para su realización, motivo por el cual el pacto de capitalización puede recaer sobre intereses ya vencidos que no han sido pagados (convenio posterior) o bien sobre los que tengan vencimiento futuro y no fueron pagados cuando sean exigibles (convenio anticipado), pues en ambas hipótesis el convenio se refiere a "intereses vencidos y no pagados" que es el único requisito que establece esta norma. En consecuencia, el precepto en estudio, en su interpretación gramatical, autoriza a capitalizar los intereses vencidos y no pagados, sin que dicho enunciado contenga visos de temporalidad [...]. (Tesis P./J.60/98, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, VIII, octubre de 1998, p. 374, <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/195328>).

pagados. Cuando se suma el interés vencido y el capital adeudado, se le conoce como monto compuesto.

De acuerdo a lo descrito en este capítulo, en el apartado siguiente mencionaré qué es un crédito con garantía hipotecaria y sus elementos de fondo y forma.

2.4. La apertura de crédito con garantía hipotecaria y sus elementos de existencia y validez

El contrato de apertura de crédito es un convenio a través del que un acreedor pone a disposición de un acreditado una suma cierta y en dinero, con la promesa de que el acreditado devuelva el monto prestado, más el porcentaje que las partes convengan por concepto de interés.

Este tipo de crédito es garantizado con una hipoteca que recae sobre un bien, que generalmente es un inmueble, mismo que la parte actora adquiere con el crédito que le otorga la acreditante.

El acto al que me refiero (apertura de crédito con garantía hipotecaria) tiene una serie de elementos necesarios para su existencia y validez, mismos que se comentan en el apartado siguiente.

Elementos de existencia en el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria.

El consentimiento se refiere a la voluntad del deudor para obligarse y se requiere que exista una voluntad: real, seria y precisa y que se exteriorice a través de la firma autógrafa del contrato de apertura de crédito y en caso de que el deudor no pueda hacerlo, por cualquier circunstancia, lo hará otro en términos del Código Civil para la Ciudad de México.

Objeto se refiere a la finalidad de una apertura de crédito con garantía hipotecaria es poner a disposición de un acreditado una cantidad cierta de dinero, con la promesa de su devolución en el término establecido, más una suma por

concepto de interés establecida de común acuerdo a través de un contrato, dejando como garantía un bien inmueble.

Elementos de validez en el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria

Los elementos de validez que rigen al contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, son los mismos que ya fueron descritos en el apartado 2.1.1. de este trabajo, no obstante, el elemento de validez requiera mayor profundidad y por ello me centraré en explicarlo.

2.4.1. La formalidad en la apertura de crédito con garantía hipotecaria

Para que una apertura de crédito sea válida en nuestro derecho, basta con demostrar consentimiento de las partes, empero para una apertura de crédito con garantía hipotecaria sí se requieren ciertas formalidades, ya que este tipo de apertura de crédito tiene una naturaleza personal y real. El requerimiento de formalidades, es establecido en el artículo 2917 del Código Civil Vigente para la Ciudad de México y establece:

ARTÍCULO 2,917: “Para la constitución de créditos con garantía hipotecaria se observarán las formalidades establecidas en los artículos 2,317 y 2,320. Los contratos en los que se consigne garantía hipotecaria otorgada con motivo de la enajenación de terrenos o casas por el Gobierno del Distrito Federal para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos, cuando el valor del inmueble hipotecado no exceda del valor máximo establecido en el artículo 2,317, se observarán las formalidades establecidas en el párrafo segundo de dicho precepto”.

Los artículos en cita indican que, si los inmuebles objeto del crédito con garantía hipotecaria excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en la entidad⁸⁴, el acto deberá otorgarse en escritura pública.

⁸⁴ El salario mínimo vigente al año 2022, es de 172.87 M/N, consultado en <https://www.gob.mx/conasami/articulos/incremento-a-los-salarios-minimos-para-2022?idiom=es>

Por lo tanto, cuando un bien inmueble, materia de una apertura de crédito con garantía hipotecaria no exceda de 63,097.55 M/N podrá celebrarse en escrito privado, sin la necesidad de la intervención de Notario Público. Resulta imposible concebir que un inmueble tenga ese precio, pero en caso de que ocurra, al tratarse de bien inmueble, la hipoteca sí tendría que constituirse en escritura pública, pues se trata de un derecho real que recae sobre bien inmueble y para que surta sus efectos ante terceros sí es necesario que el acto sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, como queda establecido en el artículo 3,011 del Código Civil Vigente para la Ciudad de México:

ARTÍCULO 3,011: “Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra tercero, deberán constar en el folio de la finca sobre los que recaigan, en la forma que determine el presente Código o la Ley Registral. Lo dispuesto en este artículo se aplicará a los inmuebles que, en su caso, comprendan: la hipoteca industrial prevista por la Ley de Instituciones de Crédito y la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; la hipoteca sobre los sistemas de las empresas, a que se refiere la Ley de Vías Generales de Comunicación; y los casos similares previstos en otras leyes.”

La inscripción de un gravamen como lo es la hipoteca en el Registro Público de la propiedad tiene efectos declarativos, pero, como se ha mencionado con anterioridad, la inscripción es necesaria para que la hipoteca surta sus efectos contra tercero. Por otra parte, si el monto del crédito no supera la cantidad de 63,097.55 M/N, entonces el acto puede hacerse constar en escrito privado, no obstante, la hipoteca si tendría que inscribirse en Registro público, por lo anterior, en la práctica bancaria los créditos con garantía hipotecaria se hacen constar siempre ante notario público en escritura pública e inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Una vez descritos los elementos de fondo y forma de los créditos con garantía hipotecaria, el lector podrá ubicarlos en un contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, y para facilitar la ubicación de estos elementos, se transcribe un modelo de contrato de apertura de crédito, relacionado en este trabajo, como anexo “A”.

CAPITULO TERCERO: LA FALTA DE PAGO, EL JUICIO HIPOTECARIO Y LA ADJUDICACIÓN JUDICIAL

Ante la falta de pago en un crédito con garantía hipotecaria, se interpone demanda para requerir el cumplimiento forzoso de pago y en caso de que el deudor no pueda hacer el pago, el acreedor puede cobrarse con la venta o adjudicación del bien hipotecado.

Por lo anunciado con anterioridad, el objeto de estudio de este capítulo es la sustanciación del juicio hipotecario en la Ciudad de México y la respectiva adjudicación judicial del bien hipotecado; con la finalidad de plasmar algunas de las numerosas actuaciones y diligencias judiciales del juicio hipotecario, asimismo haré un breve repaso de la causa y el procedimiento por el que un acreedor tiene que pasar para satisfacer su derecho de crédito.

Considero que las diligencias judiciales necesarias para la sustanciación del juicio hipotecario tienen como consecuencia el retraso en la impartición de justicia al acreedor, dificultando el proceso para hacer efectiva una garantía hipotecaria, que es el medio que tiene un acreedor para recuperar el adeudo no pagado por su acreditado.

La adjudicación judicial suele ser la figura en la que desemboca un Juicio hipotecario y por ello, la adjudicación judicial es mi segundo objeto de estudio en este capítulo, además de ser en última instancia, el medio por el que un acreedor puede satisfacer su derecho de crédito.

3.1. El pago y la falta de pago

Al celebrarse un contrato de crédito con garantía hipotecaria, nace a favor del acreedor un derecho de crédito; se trata de un vínculo por el que el deudor tiene la obligación de pagar la cantidad y los intereses que las partes (acreedor y deudor) hayan convenido a través de contrato; en otras palabras: la naturaleza del contrato de crédito con garantía hipotecaria es una obligación que vincula al acreedor, para recibir del deudor lo convenido contractualmente.

3.1.1. El pago

El fin natural de las obligaciones es su cumplimiento y si este no se lleva a cabo, el deudor tiene la obligación de hacerse responsable por el incumplimiento y por el pago de daños y perjuicios⁸⁵. En el caso de las obligaciones pecuniarias (como en un crédito con garantía hipotecaria) se extinguen generalmente a través del pago⁸⁶ y el pago es el cumplimiento de la prestación a que se obliga una persona, y puede tratarse de una obligación de dar, hacer o no hacer.⁸⁷

En relación al pago, el artículo 2062 del Código Civil para la Ciudad de México prescribe que:

ARTÍCULO 2,062: “Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido.”

El pago como cumplimiento de la obligación no es solamente un deber del deudor, se trata también de un derecho, ya que el deudor tiene derecho a liberarse de la obligación mediante el pago; en este sentido el acreedor tiene la obligación de recibirlo cuando se hace en el tiempo, modo y lugar convenido o establecido por la ley.⁸⁸

Una vez efectuado el pago en los términos acordados entre las partes, se sigue la extinción de la relación jurídica entre el deudor y acreedor. Empero, no siempre ocurre de esa manera y cuando no existe o no se realiza el pago, se actualizan situaciones jurídicas que dan nacimiento a diversos derechos a favor del acreditado, para que este último, pueda exigir al deudor el cumplimiento de la obligación.

⁸⁵ Estos daños y perjuicios se traducen en intereses moratorios, como lo vimos en el tema de los intereses desarrollado en el capítulo segundo de este trabajo.

⁸⁶ El pago es uno de los medios de extinción de las obligaciones, no obstante, no es el único, ya que existen otros medios como la novación, la dación en pago, la compensación, la confusión de derechos, la imposibilidad superveniente, remisión de la deuda, la prescripción, figuras que pueden consultarse en Rico Álvarez, Fausto y Garza Bandala, Patricio, *op. cit.*, pp. 527-561.

⁸⁷ Ver *Enciclopedia Jurídica Omeba*, Bs. As., Driskill, 1996, t. XXXII, p. 22.

⁸⁸ Instituto de Investigaciones Jurídicas, *Diccionario Jurídico Mexicano*, *cit.*, t. 4, pp. 2316-2317.

3.1.2. La falta de pago

Al firmar un contrato de crédito con garantía hipotecaria, nacen para las partes acreedor y deudor una serie de obligaciones indicadas en el contrato⁸⁹. La obligación principal a cargo del deudor es la del pago; no obstante, cuando el deudor no se encuentra en la aptitud de entregar la suma pecuniaria en el tiempo convenido, nace la figura conocida como la “falta de pago” y se traduce en el incumplimiento de una obligación y consecuentemente en el incumplimiento del contrato.

El incumplimiento del contrato y de la obligación que resulte (siempre que sea imputable al deudor) crea consecuencias y posibilidades jurídicas a favor del acreedor, quien tiene la facultad de decidir las acciones a emprender con la finalidad de exigir el cumplimiento. Una de ellas es la facultad de solicitar el pago de daños y perjuicios, mismos que se convierten en el interés moratorio y gastos de cobranza o llegado el caso, los gastos y costas judiciales según corresponda y de acuerdo al comportamiento del deudor en el pago de su crédito, tal y como lo estipula el artículo 2,104 del Código Civil para la Ciudad de México:

Artículo 2,104: “El que estuviere obligado a prestar un hecho y dejare de prestarlo o no lo prestare conforme a lo convenido, será responsable de los daños y perjuicios en los términos siguientes:

I.- Si la obligación fuere a plazo, comenzará la responsabilidad desde el vencimiento de éste...”

Cuando la falta de pago es imputable al deudor, éste es responsable del pago de daños y perjuicios, como lo menciona el artículo 2,107 del CC.

Artículo 2,107: “La responsabilidad de que se trata en este Título, además de importar la devolución de la cosa o su precio, o la de entrambos, en su caso, importará la reparación de los daños y los perjuicios.”

⁸⁹ Estas obligaciones pueden apreciarse en el modelo de contrato de apertura de crédito que se transcribe como ANEXO “A”.

Para saber a qué se refiere la reparación del daño y el perjuicio, es necesario remitirnos a los artículos 2108, 2109 y 2010 del Código Civil Vigente para la Ciudad de México⁹⁰.

3.1.2.1. El incumplimiento de una obligación y la responsabilidad civil

Para hacer un análisis más certero debemos distinguir las dos figuras jurídicas que se dan ante la falta de pago: el incumplimiento de la obligación y la responsabilidad civil por el incumplimiento. El incumplimiento de la obligación se origina desde que el deudor no cumple con la obligación según lo convenido y se traduce en la falta de pago, figura que nace desde la ausencia de pago de una de las mensualidades, o según sea el caso y el plazo estipulado en el convenio o contrato que le haya dado nacimiento.

Ante el incumplimiento de una obligación se origina la responsabilidad civil y esta consiste en “la obligación que tiene un deudor, para pagar al acreedor los daños y perjuicios que le haya causado por haber incumplido con la obligación cuando se encuentre obligado a ello por su incumplimiento.”⁹¹ Desafortunadamente nuestra legislación civil (así como las legislaciones civiles de corte francesa) no distinguen desde el punto de vista legal, cuando se está ante el incumplimiento de la obligación o ante la responsabilidad civil, además de que no se establecen reglas para su estimación.

Lo anterior tiene importancia, pues, en la actualidad no existe una unificación de criterios para condenar el pago de daños y perjuicios al deudor que incurre en incumplimiento de una obligación, lo que puede traer como consecuencia una sentencia injusta o anacrónica.

⁹⁰ Artículo 2,108. - Se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación.

Artículo 2,109. - Se reputa perjuicio la privación de cualquiera ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

Artículo 2,110. - Los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse.

⁹¹ Rico Álvarez, Fausto y Garza Bandala, Patricio, *op. cit.*, pp. 360-363.

En un crédito con garantía hipotecaria con institución financiera, la falta de pago y la responsabilidad civil por daños y perjuicios, nacen desde que se incumplió con el pago, y ocasiona la mora que se refleja a través de los llamados intereses moratorios.

En una obligación pueden existir dos tipos de moras una aplicable para el deudor (deudor que no ha ejecutado la obligación en tiempo) y otra aplicable para el acreedor⁹² (el acreedor que se niega injustificadamente a recibir el pago), en esta investigación solamente se abordará la mora por parte del deudor.

3.1.2.2. La mora

El incumplimiento de una obligación a plazo⁹³ o el cumplimiento fuera del plazo acordado imputable al deudor, ocasiona una mora. La mora es un retardo injustificado en el cumplimiento de una obligación y presupone la existencia de una prestación personal, real, exigible y vencida⁹⁴.

La mora no debe confundirse con el incumplimiento total, ya que, en la mora, la obligación se cumple fuera del plazo convenido y el incumplimiento total se da cuando no existe pago alguno, es decir, la mora se puede convertir en un incumplimiento total y absoluto, y en este caso se estaría a las reglas del incumplimiento, prescritas en los artículos 2104 y 2105 del Código Civil en estudio.

La principal consecuencia de la mora es el pago de daños y perjuicios o la indemnización moratoria que comprende el resarcimiento de daños y perjuicios causados desde el momento de considerarse el incumplimiento y hasta el momento en que se verifique la prestación.

La legislación civil es omisa al indicar de manera clara y directa si dado el incumplimiento, el acreedor está obligado a recibir el pago en caso de que el deudor

⁹² *Ibidem*, pp. 390-400.

⁹³ El derecho mexicano sigue el sistema del derecho romano, donde el incumplimiento de las obligaciones a plazo hace las veces de interpelación, pues llegado el término, esta se hace exigible. Para el caso de obligaciones que no son a plazo si debe existir dicha interpelación, ver artículos 2080 y 2104 del CC.

⁹⁴ Ver Instituto de Investigaciones Jurídicas, *Diccionario Jurídico Mexicano*, cit., t. 3, pp. 2154.

no lo realice a tiempo; pero, dada la naturaleza privada de estas disposiciones, infiero que la aceptación o no del pago⁹⁵ es a voluntad e interés del acreedor, salvo disposiciones de orden e interés público.

Respecto de esta figura, los artículos 2,098 y 2,101 del cuerpo normativo civil en análisis, describen y prescriben a través del meta lenguaje, la facultad que tiene el acreedor para no recibir el pago.

ARTÍCULO 2,098: “Si el acreedor rehusare sin justa causa recibir la prestación debida, o dar el documento justificativo de pago, o si fuere persona incierta o incapaz de recibir, podrá el deudor librarse de la obligación haciendo consignación de la cosa.”

ARTÍCULO 2,101: “Si el juez declara fundada la oposición del acreedor para recibir el pago, el ofrecimiento y la consignación se tienen como no hechos.”

Como puede apreciarse de la lectura de los artículos transcritos, en caso de que el deudor no cumpla con el pago de los plazos estipulados en contrato, si existe una justa causa para que el acreedor se niegue a recibir el pago y nace el incumplimiento de la obligación.

A continuación, explicaré las figuras descritas a través de la práctica y para ello, utilizaré como ejemplo un crédito bancario con garantía hipotecaria, ya que ese es un tema sobre el que se cimenta esta tesis.

En un contrato de crédito con garantía hipotecaria se estipulan entre otras cosas, los plazos⁹⁶ en que el deudor debe efectuar el pago de su crédito, empero, en caso de que el deudor no efectúe el pago de una mensualidad, se ocasionan daños y perjuicios para el acreedor, que se reflejan a través de la mora (el monto de la mensualidad que no se pagó pasa a formar parte del capital total adeudado)⁹⁷,

⁹⁵ La consecuencia de la no aceptación del pago por parte del acreedor, ocasiona el incumplimiento total del adeudo.

⁹⁶ Los plazos y montos a pagar, quedan establecidos en la escritura donde se hace constar el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, mismos que podrán visualizarse en el modelo (anexo “A”).

⁹⁷ Esta figura es conocida como la capitalización de intereses, tema que fue explicado cuando se abordaron los tipos de intereses, del capítulo segundo de esta tesis.

lo que originará una nueva base gravable para el interés de la próxima mensualidad. En la práctica bancaria, esta mora puede ser hasta cuatro meses, en este lapso el banco acepta sin mayor trámite el pago que el deudor realice, periodo en que el área de cobranza requiere el pago al deudor de manera extrajudicial; a través de llamadas, mensajes o correos electrónicos, que notifican al deudor para requerir que se ponga al corriente.

Cuando el incumplimiento del pago de los adeudos respectivos sobrepasa los cuatro meses, se da el caso del incumplimiento de pago y la institución financiera procede a realizar el bloqueo de la cuenta para que el deudor no efectúe pago alguno, simultáneamente el caso del acreditado incumplido pasa al área Jurídica Contenciosa⁹⁸, donde tienen la tarea de requerir el pago al deudor a través del órgano jurisdiccional competente, interponiendo acción hipotecaria, tema del que hablaré a continuación.

3.2. EL JUICIO HIPOTECARIO PARA EL PAGO DE UN CRÉDITO

Una vez que un plazo no ha sido pagado y las partes no llegaron a un acuerdo para el pago del plazo o pago total, nace la figura del incumplimiento total de la obligación y con ella nacen también una serie de acciones por las que puede optar el acreedor para satisfacer su derecho de crédito.

El medio jurisdiccional más eficaz es el cobro a través de un juicio hipotecario, cabe mencionar que este juicio persigue distintos objetivos, mismos que son enlistados en los artículos 12 y 468 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México.

Artículo 12: “Se intentará la acción hipotecaria para constituir, ampliar y registrar una hipoteca, o bien para obtener el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Procederá contra el poseedor a título de dueño del fundo hipotecado y, en su caso, contra los otros acreedores. Cuando después de anotada

⁹⁸ Este proceso es el realizado en la institución financiera BBVA MÉXICO SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO, donde actualmente me encuentro laborando.

la demanda en el Registro Público de la Propiedad y contestada ésta, cambiare el dueño y poseedor jurídico del predio, con éste continuará el juicio.”

En este artículo, aparte de indicar las finalidades de la acción hipotecaria, menciona que se trata de un derecho real, oponible a terceros y faculta al beneficiario del gravamen a entablar acción hipotecaria en contra del titular de la garantía, sin importar que no sea el mismo deudor.

Artículo 468: “Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación, división, registro y extinción de una hipoteca, así como su nulidad, cancelación, o bien, el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.”

Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario y se siga según las reglas del juicio hipotecario, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura pública y que sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad además de que el crédito tiene que ser a plazo cumplido, plazo exigible en los términos pactados y conforme a las disposiciones legales aplicables.

La acción hipotecaria es una acción ejecutiva, donde el acreedor tiene preferencia en el cobro de un crédito que tiene a su favor y que no ha sido pagado, en el orden de prelación establecido en el registro público y sin importar quién sea el titular del bien, pues al ser la hipoteca un derecho real de garantía, el derecho que tiene el acreedor para cobrarse con la venta del bien en garantía es persecutoria⁹⁹.

Como lo mencioné líneas antes, una vez que el deudor moroso sigue sin pagar una obligación a plazo y se configura el incumplimiento de la obligación, nacen a favor del acreedor acciones o derechos subjetivos para que éste último se encuentre en aptitud de exigir el cumplimiento de la obligación. Se tienen entonces una acción personal (la obligación de pagar el crédito) y una acción real (el juicio

⁹⁹ AREAN, Beatriz, Curso de derechos Reales, ARA, Buenos Aires, 1992, p. 248.

hipotecario con la finalidad de cobrarse con la venta del bien objeto de la garantía hipotecaria).

La posibilidad de ejercer una u otra acción o ambas de manera simultánea, y fue enunciada en el artículo 7 del Código de Procedimientos Civiles de 1871, artículo que a la letra mencionaba lo siguiente:

Artículo 7. “Pueden entablarse separada o simultáneamente, respecto de un mismo asunto, una acción personal y una acción real: I. Cuando para garantía de una obligación personal se ha constituido hipoteca o prenda; II. Cuando al que entabla una acción real le compete igualmente el derecho para exigir indemnizaciones o intereses”¹⁰⁰

Lo anterior no impide que un acreedor ejercite ambas acciones, como lo podemos visualizar en la siguiente tesis aislada, la acción real y personal son derechos a favor del acreditado.

ACCIÓN HIPOTECARIA EXCLUSIVAMENTE EN CONTRA DEL GARANTE. ES PROCEDENTE Y SE DIRIGE CONTRA LOS BIENES, NO CONTRA LA PERSONA.

Cuando se demanda en el juicio hipotecario el cumplimiento de una obligación de pago y, por ello, que se haga efectiva la garantía, siendo el sujeto pasivo de una y otra la misma persona, lógicamente no existe conflicto por el ejercicio de ambas acciones, pues contra el demandado se deduce tanto la acción personal de pago, como la real hipotecaria; en cambio, cuando el sujeto pasivo es distinto en la segunda, respecto a la primera, sea porque quien constituyó la hipoteca es un tercero o porque los bienes hipotecados pasaron a poder de otro, es legalmente procedente que el acreedor, si así lo decide y sin necesidad de agotar previamente la acción personal o de crédito, entable la acción real persecutoria contra el garante hipotecario o el tercer poseedor, pues nada obstaculiza hacerlo así, porque si entabla exclusivamente la acción real hipotecaria, lo que está exigiendo es la venta del bien para satisfacer el pago, no en función del cumplimiento de la obligación personal, sino por la acción real que nace para el acreedor, ya sea frente al garante o el poseedor del bien hipotecado, y así debe entenderse conforme a lo prescrito por los artículos 12 y 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, al establecer que se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Además, porque con arreglo a lo previsto en el primero de los preceptos en cita, la acción hipotecaria

¹⁰⁰ Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, vigente de 1871 a 1932.

para obtener el pago que la hipoteca garantice se intentará y procederá contra el poseedor a título de dueño del fundo hipotecado, es decir, frente a quien adquiere el bien después de gravado con la hipoteca, lo que confirma el derecho del acreedor de intentar la acción real hipotecaria contra el que posee originalmente, como el garante hipotecario; en la inteligencia de que si bien el garante o el tercer poseedor no son sujetos pasivos de la obligación de pago, y la acción se dirige contra los bienes, necesariamente han de figurar aquéllos como demandados, en razón de no poder prescindirse de un elemento personal procesalmente pasivo, por virtud del cual es preciso dirigir el procedimiento contra alguien que, en el caso, lo es el garante hipotecario, o el tercer poseedor, sin que ello implique considerar a éstos como obligados, ya que al hablar de sujeto pasivo lo que se busca es identificar procesalmente a quien habrá de tolerar o sufrir los efectos de la acción real, en cuanto propietario de la cosa hipotecada, no en cuanto deudor de la obligación contraída. A la misma conclusión se llega atendiendo al texto de los artículos 3 y 31 de la ley en consulta, ya que del primero de esos dispositivos se desprende que las acciones reales se dan y se ejercitan contra el que tiene en su poder la cosa, siendo dato relevante que: "se da (la acción real) contra el que tiene en su poder la cosa y tiene obligación real."; en tanto la segunda disposición, que impone al interesado el deber de intentar simultáneamente las acciones que se tengan contra una misma persona, respecto de una misma cosa y que provengan de una misma causa, no llega a afectar al acreedor hipotecario, ya que éste puede separar su acción personal de la real, bien sea cuando el demandado resulte el mismo sujeto pasivo en ambas obligaciones, o se trate de sujetos distintos, porque al separar la acción real e intentar la personal, ninguna se extingue, en virtud de que las acciones tienen causas diferentes y se refieren a cosas o prestaciones distintas. La acción real hipotecaria se dirige, pues, contra los bienes, no contra la persona, ya que no es propiamente el cumplimiento de la obligación de pago, derivada del vínculo contractual, lo que el acreedor exige, sino que a través de dicha acción lo que está reclamando es el remate del bien que fue hipotecado como garantía, para que con su producto se satisfaga el crédito. (tesis I. 8º.C.48 C).¹⁰¹

Es importante tener en cuenta que esta libertad otorgada por la legislación civil, puede dar lugar a distintos casos¹⁰² en los que hay que tener cuidado para no

¹⁰¹ Tesis I.8o.C.48 C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, libro 50, t. IV, enero de 2018, p. 2040.

¹⁰² Los casos son resumidos a dos: 1. Cuando la obligación personal y la accesoria de hipoteca coinciden en el mismo sujeto pasivo. En este caso, el deudor puede ser demandado por las dos acciones: La real hipotecaria y la personal, que el acreedor podrá ejercer simultánea o separadamente. 2. Cuando son distintos los sujetos pasivos de ambas obligaciones; en este supuesto, el acreedor debe intentar separadamente las citadas acciones. Al intentar solamente la acción personal, demanda el cumplimiento de la obligación principal. Ver, Rojina Villegas, Rafael, *op. cit.* pp. 459-477.

contravenir la substanciación de uno u otro juicio, puesto que podría impedir que el acreedor vea satisfecho su derecho.

En la práctica y para efectos de requerir el cumplimiento de la obligación, así como el pago de daños y perjuicios, se interponen ambas acciones en un solo juicio, salvo que el titular de la garantía y el acreditado sean personas distintas.

En el apartado siguiente, resumiré la sustanciación del juicio hipotecario en la Ciudad de México, con la finalidad de presentar las etapas y diligencias judiciales necesarias para que un acreedor satisfaga su derecho de crédito. Estas etapas, quedan precisadas en el anexo “B” de este trabajo donde se puede observar el esquema de la sustanciación del juicio hipotecario en la ciudad de México,¹⁰³

3.2.1. La sustanciación del juicio hipotecario en la Ciudad de México

La naturaleza jurídica de la acción hipotecaria es que se trata de una acción ejecutiva, en la que el acreedor tiene un privilegio o preferencia especial, sobre la garantía respecto de otro u otros ejecutantes y según la prelación del derecho inscrito en Registro Público de la Propiedad correspondiente.

El derecho de persecución que el acreedor tiene sobre la cosa hipotecada le da la potestad de ejecutar la garantía sin importar quien sea el titular de la cosa, puesto que una de las características esenciales del derecho real de hipoteca, es que la acción hipotecaria puede dirigirse contra el obligado o el propietario de la cosa.

Para que pueda entablarse la acción hipotecaria, es necesario que se cumpla una serie de requisitos indispensables, mismos que son enumerados en el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles Vigente para la Ciudad de México, algunos de los cuales son:

- El crédito debe constar en escritura pública

¹⁰³ “ESQUEMA DEL JUICIO HIPOTECARIO DESDE LA DEMANDA HASTA LA ADJUDICACIÓN”, s. f., <https://derechoenmexico.mx/esquema-del-juicio-hipotecario-desde-la-demanda-hasta-la-adjudicacion/>.

-El crédito puede constar por escrito privado, siempre que satisfaga los términos de la legislación común (según el monto del crédito, tal y como se describió en el apartado 1.4.1.) y debe estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

- El pago del crédito debe estipularse a plazo vencido
- El cumplimiento debe ser exigible en los términos pactados o conforme a la legislación aplicable.
- El bien debe encontrarse inscrito a favor del demandado.
- No exista embargo o gravamen a favor de terceros.
- Que la hipoteca haya sido inscrita, cuando menos, noventa días antes de la presentación de la demanda hipotecaria.

Si no se reúnen alguno de los requisitos enlistados, entonces no se entablará acción hipotecaria, de manera exitosa.

3.2.2. Proceso

Se presenta el escrito de demanda¹⁰⁴ que deberá estar acompañado por el instrumento que contenga la garantía hipotecaria; el mismo deberá estar redactado en términos precisos, indicando en los hechos y medios de prueba (testimoniales, confesionales, documentales, etc.) de que dispone el acreedor para probar su derecho ante el juzgado correspondiente.

Si el Juez encuentra que se reúnen los requisitos fijados por el Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, admitirá la demanda y solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, corriendo traslado al Registro público de la Propiedad, al deudor¹⁰⁵, al titular registral (en caso de que el deudor y

¹⁰⁴ Con los requisitos que enuncia el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles Vigente para la Ciudad de México.

¹⁰⁵ Desde el momento en que el deudor queda emplazado y adquiere la calidad de depositario judicial, respecto de la finca hipotecada, de sus frutos y de todos los objetos, que según por su naturaleza, deban considerarse de la misma finca. Si el deudor rechaza la responsabilidad de depositario, entregará la tenencia material de la finca al actor o al depositario que este nombre. (Artículos 481 y 482 del *Código de Procedimientos* en

el titular registral sean personas distintas) y al titular registral del embargo¹⁰⁶, siempre que este último sea inferior a los 90 días antes de la demanda (artículo 469 fracción tercera de Código Civil Adjetivo en comentario).

En caso de que la parte demandada pretenda oponer excepciones, deberán ser las que indica el artículo 470 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, en sus nueve fracciones, pues en caso contrario el juez no las admitirá y continuará con el proceso.

Para el caso, de que la parte demandada se allane¹⁰⁷ totalmente a la demanda, el juez, citará a las partes para dictar sentencia definitiva. Y si el demandado solicita un término de gracia para el pago o cumplimiento de lo reclamado, el juez dará vista al actor por el término de tres días para que manifieste lo que a su derecho convenga, resolviendo lo conducente conforme a tales proposiciones (artículos 470 y 471 del Código de Procedimientos).

Cuando en el título base de la acción existan otros acreedores hipotecarios, el juez debe notificarles la existencia del juicio para que manifiesten lo que a su derecho corresponda¹⁰⁸.

estudio). En la práctica y para efectuarse debidamente una notificación pueden pasar meses o años, lo que hace que un Juicio Hipotecario, demore demasiado, en caso de que no se logre notificar personalmente al demandado, la notificación deberá hacerse de acuerdo a lo establecido por la legislación (edictos, publicación en diarios de difusión), lo que retrasará más tiempo la sustanciación del Juicio.

¹⁰⁶ Con titular registral del embargo, me refiero a la persona que haya solicitado el embargo del bien hipotecado, con un mínimo de 90 días anteriores al registro de la acción hipotecaria en el Registro Público de la propiedad.

¹⁰⁷ Con la figura de allanamiento me refiero al acto procesal que implica el sometimiento por parte del demandado o de quien resiste en el proceso, a las pretensiones de quien acciona, esta figura jurídica, la podemos encontrar en el artículo 274 del *Código de Procedimientos Civiles*, Vigente para la Ciudad de México, en los términos siguientes: Cuando el demandado se allane a la demanda en todas sus partes o manifestando el actor su conformidad con la contestación de ella, se citará para sentencia, previa ratificación del escrito correspondiente, ante el juez de los autos si se trata de juicio de divorcio, sin perjuicio de lo previsto en la parte final del artículo 271.

En caso del allanamiento judicial expreso que afecte a toda la demanda, produce el efecto de que el juez otorgue en la sentencia un plazo de gracia al deudor después de efectuado el secuestro y a reducir las costas.

¹⁰⁸ No siempre aparecen otros acreedores en el contrato de apertura de crédito, no obstante, en el Certificado de Libertad de Gravámenes emitido por el Registro Público de la

Contestada la demanda y transcurrido el plazo para ello o en su caso, contestada la reconvención, el juez señalará día y hora para celebrar la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia, la cual deberá fijarse dentro de los veinticinco días siguientes a la contestación (artículo 471, párrafo segundo del Código adjetivo que se viene relacionando).

Como lo establece el artículo 483, párrafo quinto, el juez debe presidir la audiencia e iniciará con todas las excepciones procesales y los incidentes que hubiere; desahogarán las pruebas admitidas y preparadas. Si las pruebas no se pueden desahogar por falta de preparación se deberá diferir la audiencia y el oferente, bajo su más estricta responsabilidad, atenderá que se preparen dichas pruebas para desahogarse en la nueva fecha, cuyo señalamiento deberá fijarse dentro de los diez días siguientes y no podrá diferirse de nueva cuenta, salvo caso fortuito o fuerza mayor.

El último párrafo del artículo citado con anterioridad, establece que una vez desahogadas las pruebas se pasará al periodo de alegatos, en donde las partes manifestarán lo que a su derecho convenga, posterior a ello, el juez procurará dictar sentencia en la misma audiencia, salvo que se trate de pruebas documentales voluminosas, caso en que citará a las partes en un término no mayor a ocho días para dictar sentencia. Dictada la sentencia, deberá notificarse¹⁰⁹ a las partes y la

Propiedad, sí pueden aparecer. Cuando se trata de un acreedor diferente al que demanda, el acreedor debe comprobar que sí se notificó al acreedor originario. Estas situaciones también llegan a complicar la sustanciación del juicio hipotecario, pues en el caso de las ventas de cartera o cesiones de crédito, deben notificarse también a los deudores, de lo contrario, no se estaría procediendo conforme a derecho. En una notaría de Ciudad de México para la que trabajé dentro del proceso de adjudicaciones y juicios de otorgamiento de escrituras, devolvimos varios expedientes a los despachos que consideramos que no cumplían con las exigencias legales y procesales, pues la cesión de créditos o venta de cartera no fueron debidamente notificadas a los deudores. Lo anterior en términos de los artículos 2036 y 2033 del Código Civil Vigente para la Ciudad de México.

¹⁰⁹ Para que la sentencia surta efectos, no es necesario que se efectuó una notificación personal, como lo menciona la jurisprudencia que a continuación se transcribe:

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO. EL ARTÍCULO 483 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, NO CONTRAVIENE LAS FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO.

parte que lo estime necesario podrá interponer recurso de apelación, así como los recursos ordinarios y extraordinarios que consideren.

Dictada la sentencia condenatoria para la parte demandada y resueltos los recursos ordinarios y extraordinarios a que hubiera lugar, la parte interesada solicitará que el juzgado certifique la notificación de la sentencia y posteriormente

En la jurisprudencia P./J. 47/95, emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación se estableció que el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos consagra la garantía de audiencia en la que se observarán las formalidades esenciales del procedimiento que son aquellas que resultan necesarias para garantizar la defensa adecuada antes del acto privativo y que se traducen de manera genérica en los siguientes requisitos: 1) La notificación del inicio del procedimiento y sus consecuencias; 2) La oportunidad de ofrecer y desahogar pruebas en que se finque la defensa; 3) La oportunidad de alegar; y, 4) El dictado de una resolución que dirima las cuestiones debatidas. Así, el legislador, en todo caso, debe establecer leyes que aseguren la notificación personal de los afectados, respecto del inicio del procedimiento; notificación que tiene por objeto que la persona llamada a juicio se encuentre en condiciones de preparar su defensa, de ofrecer y desahogar pruebas y de formular alegatos, ya que ella es la más interesada en sus resultados, precisamente, por esta razón la notificación personal de la sentencia, o bien, de otras determinaciones posteriores al emplazamiento puede ser útil, conveniente o idónea para las partes, pero no estrictamente necesaria para cumplir con el derecho fundamental de mérito. Ahora bien, de la lectura del artículo 483 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, se advierte que en el juicio especial hipotecario se realizará una sola audiencia, la cual se iniciará resolviendo todas las excepciones procesales que existan, los incidentes que hubiere y en ésta se desahogarán las pruebas admitidas y preparadas, además, agrega que una vez desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el Juez dictará la sentencia que corresponda en el término de ocho días, esto es, en la propia audiencia una vez desahogadas las pruebas, enseguida las partes podrán formular sus alegatos. De lo que se deduce que el numeral en comento no contraviene las formalidades esenciales del procedimiento previstas por el precepto constitucional invocado, ya que éste no exige alguna modalidad en particular para la práctica de las notificaciones de los juicios, posteriores al emplazamiento, pues con base en la interpretación del Máximo Tribunal del País, sólo se requiere que se haga saber al demandado, en forma fehaciente, el inicio del juicio incoado en su contra, de manera que para que una notificación subsecuente al llamado a juicio se considere legalmente realizada, no es necesario que sea personal, ya que el respeto a las formalidades esenciales del procedimiento puede lograrse por cualquiera de los medios idóneos y eficaces establecidos por el legislador, siempre que haya certeza de que las partes serán escuchadas en el juicio, previamente al dictado de la sentencia al estar enteradas de su existencia y finalidad de dicho procedimiento. DÉCIMO QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 285/2019. María Guadalupe Cortés Gómez. 8 de mayo de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretaria: Rosalía Argumosa López. Tesis I. 15o. C.37 C, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, Libro 69, agosto de 2019, t. IV, p. 4561, <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2020373>.

solicitará que el juzgado acuerde que la sentencia ha causado ejecutoria, una vez realizado, se procede a dar cumplimiento a los puntos resolutive de la sentencia.

En caso de que el préstamo y la sentencia estén determinados en UDIS, se tiene que promover un INCIDENTE DE ACTUALIZACIÓN DE CANTIDADES, a efecto de que la condena esté fijada en un monto líquido y pueda darse cumplimiento.

Transcurrido el término para que el demandado cumpla con lo ordenado, pueden darse dos situaciones: a) que el deudor pague lo adeudado. En este caso se tendrá por cumplida la sentencia y b) cuando el deudor no pague se procederá al avalúo y remate del bien hipotecado.

3.2.3. Avalúo y remate de bienes

Dentro de los diez días siguientes a que sea ejecutable la sentencia, ambas partes tendrán derecho de exhibir avalúo de la finca hipotecada. Este avalúo debe ser practicado por corredor público, institución de crédito o, por perito valuador autorizado por el Consejo de la Judicatura. Los valuadores no deberán tener el carácter de parte o interés en el juicio (486 F I). Rigen para el avalúo, lo prevenido en el capítulo IV, Sección IV del título sexto, bajo los lineamientos para la prueba pericial (artículos 346-353).

Cuando las partes exhiban sus avalúos, en el plazo indicado en el párrafo anterior y ambos valores no coincidan, se tomará como base el promedio de ambos, siempre que no exista una diferencia de más del treinta por ciento y en caso de ser así, el juez solicitará que se practique nuevo avalúo por la institución financiera o perito valuador que al efecto señale.

Cualquiera de las partes puede presentar su avalúo, pero cuando alguna de ellas no lo exhiba, se entenderá su conformidad respecto del avalúo de la parte que si lo haya presentado.

Una vez que se cuente con el valor de avalúo, de acuerdo a lo mencionado en los párrafos anteriores, se procederá a rematar la finca, en términos de los artículos 564-598, que regulan los remates.

La vigencia del avalúo es de seis meses, tiempo en el que debe celebrarse la primera almoneda de remate, si no se realiza en este término, se solicitará un nuevo avalúo a efecto de poder rematar la finca hipotecada (artículo 486 F V). En caso de que se tenga que realizar una segunda almoneda y el avalúo ya no esté vigente, se tendrá que actualizar el mismo.

3.3. La adjudicación judicial

La adjudicación judicial es un medio de adquisición de la propiedad, a través del que se declara que la propiedad de un bien o conjunto de bienes pasa al patrimonio de una persona. La adjudicación tiene lugar en los remates de bienes, de acuerdo con lo que se explica a continuación.¹¹⁰

Dentro de esta etapa y una vez que la sentencia ha causado ejecutoria tenemos dos supuestos: A El deudor paga el monto por el que fue sentenciado y B. El deudor no paga. En el caso de que ocurra A, el asunto queda concluido y en caso de que ocurra B. Se llevará a cabo la venta del inmueble o la adjudicación del mismo para que con el precio de su venta se pague al acreedor.

En la etapa de remate, el acreedor podrá adjudicarse el bien hipotecado siempre que se cumplan con dos condiciones 1) cuando el monto liquidado¹¹¹ de la condena fuere superior al valor de los bienes embargados, previamente valuados y 2) cuando no aparezcan otros acreedores en el certificado de libertad de gravámenes, en términos del artículo 569 bis.

Aprobado el remate o la adjudicación, el juez ordenará que se otorgue a favor del comprador o acreedor, la escritura de la adjudicación protocolizada ante notario público, para que se le entregue el bien rematado.

En esta etapa, el notario hace un control de legalidad, validando que el proceso de adjudicación se haya llevado conforme a derecho, y en caso de que

¹¹⁰ Ver Instituto de Investigaciones Jurídicas, *Diccionario Jurídico Mexicano*, t. 1, pp.100.

¹¹¹ Como lo mencioné líneas antes, para el caso de que la sentencia se encuentre establecida en UDIS, deberá interponerse incidente de actualización de cantidades, para fijar el monto en Moneda Nacional.

reúna los elementos necesarios, se protocoliza la adjudicación del bien, a través de escritura pública¹¹².

La parte deudora tendrá que presentarse ante la notaría para firmar la escritura y en caso de no hacerlo, lo hará el Juez en su rebeldía, quién lo hará constar así en la escritura respectiva.

El proceso de otorgamiento de firmas ante Notario Público, es un trabajo laborioso que requiere mucho tiempo, pues se inicia con el estudio del expediente y respectivo análisis sobre la legalidad del juicio hipotecario, efectuando una revisión meticulosa en cada una de las diligencias, escritos y acuerdos que obren en el expediente, desde que se interpone la demanda, hasta la sentencia de remate y acuerdo en que el juez ordena al fedatario correspondiente, tirar la escritura de adjudicación en el protocolo a su cargo.

Si los revisores de la notaría detectan anomalías en las diligencias o que estas no fueron practicadas conforme a derecho, entonces la notaría procede a devolver el expediente a la parte interesada, para que subsanen sus falencias.¹¹³ En caso de que el expediente haya pasado exitosamente el proceso de revisión, el abogado a cargo del asunto realiza un proyecto de escritura de adjudicación, mismo que deberá ser autorizado por el órgano jurisdiccional competente y para ello, la notaría tendrá que solicitar una cita en el juzgado, con la finalidad de que el proyecto sea revisado y autorizado por el secretario de acuerdos o por el mismo juez, lo que rezagará aún más la impartición de justicia para las partes.

Como lo menciona el artículo 590 del Código adjetivo Civil en estudio, una vez otorgada la escritura, se darán al comprador los títulos de propiedad,

¹¹² En esta etapa interviene el notario que la parte actora haya designado para formalizar la adjudicación. Esta función es de mucho cuidado para el notario, pues no hay que olvidar que es el profesional en Derecho, investido por el Estado de fe pública, con la finalidad de otorgar certeza jurídica de los actos y hechos jurídicos que se celebran en su notaría. En caso de que un acto que atente contra el Derecho y las buenas costumbres se celebre en su protocolo, el fedatario responderá penal, civil o administrativamente, según sea el caso. Ver artículos 31, 44, 234- 241 de la Ley del Notariado, Vigente para la Ciudad de México.

¹¹³ Estas revisiones son otro motivo por el que la sustanciación de un juicio hipotecario sea un viacrucis para el acreedor, quien deberá destinar mayores recursos para satisfacer su derecho de crédito.

apremiando al deudor para que los entregue, poniéndose los bienes a favor del comprador o adjudicatario, asimismo, se darán las órdenes de desocupación necesarias, como el desalojo de fincas habitadas por el deudor o por terceros.

3.3.1. La adjudicación directa del bien hipotecado

Como se describió en el apartado anterior, la adjudicación es un medio de adquisición de la propiedad y la propiedad es un derecho que es delimitado por el artículo 27 de la Constitución Política Vigente para los Estados Unidos Mexicanos. La Fracción V de este artículo describe los alcances de la propiedad sobre bienes raíces para las instituciones financieras en los términos siguientes:

Artículo 27:

“... ”

La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación, se regirá por las siguientes prescripciones:

“... ”

V.- Los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos, sobre propiedades urbanas y rústicas de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo...”

Este apartado parece limitar a las instituciones financieras para apropiarse de bienes raíces que no sean necesarias para su objeto directo y algunos litigantes han alegado la inconstitucionalidad de la adjudicación de la garantía hipotecaria; respaldándose en la citada fracción V.

Esta situación llevó a muchos litigios, el más destacable se resolvió en el amparo 2295/98, donde el representante legal de la parte deudora alega la inconstitucionalidad de la adjudicación judicial, escudándose en la Fracción V del artículo 27, citada líneas arriba. Al respecto, el Pleno de la SCJN, emitió interpretación histórica del artículo 27, dando como resultado una serie de tesis

aisladas¹¹⁴, y transcribo en este apartado la parte conducente de la sentencia, fragmento que considero más relevante, de acuerdo a la constitucionalidad de la adjudicación de bienes raíces a favor de instituciones financieras:

“...Entonces, es corolario de la interpretación literal, causal teleológica, histórica y progresiva de lo dispuesto en el artículo 27, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que al tenor del marco jurídico actual, la propiedad temporal de un inmueble, sujeta a control administrativo, que adquiere una institución de crédito, vía adjudicación, en tanto constituye una actividad que deriva directa y necesariamente de su objeto directo, es una expresión válida de la capacidad legal restringida de aquéllas para adquirir bienes inmuebles, pues con ello no se afectan los fines que persiguió el Constituyente, los que históricamente se han perseguido a través de diversas disposiciones vigentes en el orden jurídico nacional, y que consisten en evitar la concentración y acumulación de la propiedad del territorio nacional, por las consecuencias negativas que acarrea al desarrollo económico, a la distribución de la riqueza y a la soberanía nacional.

Debiendo señalarse que, en razón del objeto directo de las instituciones de crédito, es de carácter temporal la necesidad de la adquisición de los bienes cuya propiedad deriva de una adjudicación decretada en un juicio que se sustanció con el fin de recuperar un crédito, pues únicamente será indispensable para que aquéllas reciban, como una forma alternativa y extraordinaria, el pago del crédito concedido, pero por la naturaleza de las funciones de esas instituciones, en aras de continuar con su actividad de intermediación financiera, deberán, en el menor tiempo posible, trasladar la propiedad de ese bien inmueble, para que la suma equivalente se dedique, nuevamente, a sus fines.

En esos términos, únicamente la propiedad temporal de los inmuebles adjudicados trasciende al objeto directo de las instituciones de crédito, ya que sólo como medio alternativo y extraordinario de pago de los créditos otorgados, esa determinación judicial constituye una expresión válida del objeto referido, al tenor de lo dispuesto en la fracción V, del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Por último, conviene agregar que las conclusiones adoptadas en este fallo encuentran coincidencias con el criterio emitido por la Tercera Sala de este Alto Tribunal en la tesis aislada cuyo rubro, texto y datos de identificación se reproducen a continuación:

INSTITUCIONES DE CRÉDITO, SU CAPACIDAD PARA POSEER Y ADMINISTRAR BIENES RAÍCES.- La comisión respectiva del Congreso

¹¹⁴ Ver SCJN, “Constitucionalidad de la adjudicación de bienes raíces por las instituciones de crédito”, México, SCJN (Debates. Pleno, 29), 2000, <http://ru.juridicas.unam.mx/xmlui/handle/123456789/9556>.

Constituyente, siguiendo el criterio sustentado en el proyecto, respecto de las corporaciones civiles y eclesiásticas y de las sociedades anónimas civiles y mercantiles, sometió a la aprobación de la asamblea una adición al artículo 27 constitucional, en el sentido de que los bancos no podrían tener propiedad ni administrar más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo, adición que primordial y esencialmente tuvo como origen seguir la tendencia de que la propiedad raíz fuera manejada individualmente y no por personas morales, y dejar esos bienes raíces dentro del juego económico del país; ésta idea fundamental es la que se objetiva en la fracción V, del artículo 27 constitucional y la que da su significado jurídico. Es cierto que también se propuso la adición en el sentido de conceder a los bancos la facultad de adjudicarse transitoriamente los bienes sobre los que accionaran a virtud de sus créditos, y que al ponerse a discusión fue objetada, fundándose la objeción, esencialmente, en el sentido de las irregularidades y abusos que cometían las instituciones de crédito, por los privilegios y prerrogativas que les concedía la Ley de Instituciones de Crédito de 1897, ya que sólo utilizaban a los Jueces para la aprobación de los remates y privaban a sus deudores de todos los derechos que les confieren en los litigios que se desarrollan entre particulares, haciendo mención también a las grandes ganancias que obtenían con sus operaciones y con la adjudicación de las propiedades raíces, y cuando ya se iba a someter a votación la fracción, por haberse considerado suficientemente discutida, la comisión retiró la adición propuesta, circunstancia que originó que la asamblea no manifestara su opinión mediante una votación sobre la facultad de adjudicación temporal de los bancos quedando el precepto en la forma que actualmente existe en la Carta Magna. Si pues, no hubo manifestación expresa de la voluntad de la Asamblea Constituyente, prohibiendo a los bancos, de manera absoluta la tenencia y administración de bienes raíces, y en cambio, la prohibición que contiene la fracción V del artículo 27 constitucional, tenía por origen el de impedir que la propiedad raíz se incorporara a bienes de manos muertas, es inconcuso e indudable que toda decisión que contraríe el motivo del legislador para consignar esa norma en la Constitución, violará ésta; pero las necesidades propias del funcionamiento del crédito y las circunstancias económicas del país, requieren que provisionalmente exista esa adjudicación, conservando la movilidad de la propiedad raíz, resulta evidente que no se contraría en el fondo el motivo ni la mente del Legislador Constitucional al considerar esas limitaciones. A mayor abundamiento, no hubo, como ya se dijo, votación expresa en el sentido de desechar la adición, ni pudo haberla, porque ésta fue retirada por la comisión, por haber sido objetada, pero aun recurriendo como medio de interpretación auténtica a la ficción de establecer que el criterio de la Asamblea Constituyente fue el mismo de la comisión, puede asegurarse que el texto constitucional es susceptible de una interpretación progresiva, acorde con la economía social y con el desarrollo evolutivo y progresista del país. El argumento de la objeción, o mejor dicho, sus conclusiones, no pueden desarticularse de los hechos en que descansa: las condiciones que prevalecían en el país en 1917, por la posición especial en que se encontraban los bancos y por el régimen de derecho en que se desarrollaban sus actividades de lo que es lógico concluir que suprimidos de la República, sobre bases distintas más acordes con la equidad y más bien encausadas para derivar los resultados de la función económica de los bancos hacia el colectivo beneficio y no

para el singular privilegio de los capitales privados con interés en aquellas instituciones, la conclusión obtenida entonces ya no puede valer después, y desaparecida la causa del temor de consagrar un sistema de privilegios en perjuicio de los pobres, o con más propiedad de la conveniencia social o colectiva, desaparece también la repugnancia que aquella adición propuesta, no pugna con el espíritu filosófico, con la causa esencia, con la razón motriz en la que se inspiró el Constituyente de proteger el libre juego de la riqueza pública, evitando su estancamiento y defectuosa productividad en poder de manos muertas. El momento psicológico en que actuaron los Legisladores Constituyentes, ha cambiado; el sociológico también; la evolución no se detiene, y la economía del país requiere que las leyes, aun las constitucionales, se interpreten en concordancia y armonía con la época en que deben aplicarse, sin desatender a las variantes y modalidades que presenta el progreso económico y a los organismos encargados más cuidadosamente de llenar una verdadera necesidad social. La adjudicación temporal para los bancos, en juicios seguidos por ellos, sin privilegio procesal alguno, exactamente en las condiciones de cualquier particular y después de que no se han conseguido en la almoneda, sólo podría estimarse encaminada al desacato de la prohibición constitucional de adquirir y administrar, si esa temporalidad corriese riesgo de convertirse en perpetuidad; pero aun siendo así, existiendo la prevención expresa de desprenderse de lo adquirido en corto plazo, no sólo no se atenta contra el espíritu y objetos verdaderos de la Ley Fundamental, sino que conciliándose intereses respetables, se garantiza el desarrollo de una importante rama de la economía nacional". (Quinta Época, Tercera Sala, Semanario Judicial de la Federación, Tomo LIV, página 2586).¹¹⁵

Como puede apreciarse, no existe obstáculo legal que impida que una institución financiera pueda adjudicarse directamente la garantía hipotecaria a través de una sentencia emitida por un órgano jurisdiccional.

Como lo anotamos con anterioridad, la figura de la adjudicación directa por parte del acreedor, siguió siendo motivo de múltiples discusiones, no obstante, se positivó en el Código de procedimientos Civiles para la Ciudad de México en el año 2014. Asimismo, en agosto de 2017, la Suprema Corte de Justicia de la Nación emitió la jurisprudencia titulada:

ADJUDICACIÓN DIRECTA. ES PROCEDENTE EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DEL JUICIO HIPOTECARIO (INTERPRETACIÓN SISTEMÁTICA Y TELEOLÓGICA DE LOS ARTÍCULOS 2916 DEL CÓDIGO CIVIL Y 569 BIS DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, AMBOS PARA EL DISTRITO FEDERAL, APLICABLES PARA LA CIUDAD DE MÉXICO

¹¹⁵ *Ibidem*, pp. 128-131.

Conforme al primer párrafo del artículo 2916 citado, el acreedor hipotecario puede adquirir la cosa hipotecada, en remate judicial, o por adjudicación, en los casos en que no se presente otro postor, de acuerdo con lo que establezca el Código de Procedimientos Civiles. De lo anterior se advierte que dicho artículo no contiene un criterio excluyente, al no señalar que el acreedor únicamente podrá adquirir el bien hipotecado mediante subasta, sino que al remitirse en forma expresa a lo que fije el Código de Procedimientos Civiles, deja abierta la posibilidad para que la cosa pueda adjudicarse de manera directa, esto es, sin previo remate, acorde con el artículo 569 bis del código procesal mencionado. Además, de la exposición de motivos del decreto que reformó diversos preceptos de éste, publicado en la Gaceta Oficial local el 10 de septiembre de 2009, se observa que la adición de este último precepto, que prevé la figura de la adjudicación directa, tuvo como finalidad evitar que los acreedores eroguen gastos en la preparación del remate y se ahorre tiempo en la adjudicación de bienes que no tengan otros gravámenes y el importe del avalúo sea menor al de la condena, sin que de dicha exposición se aprecie que la aplicación de esa figura haya sido excluida del juicio hipotecario o prevista exclusivamente para algún tipo de juicio; de ahí que en el juicio hipotecario procede la adjudicación directa. Sostener lo contrario, implicaría contravenir los fines expresamente pretendidos por el legislador mediante la adición indicada, relativos a alcanzar el acceso a una justicia ágil y eficiente, pues se impediría que el proceso de ejecución de sentencia fuera rápido y efectivo, lo que se busca obtener a través de la adjudicación directa, mediante el ahorro de los gastos propios de la preparación del remate y del tiempo que ello implica, tanto para las partes como para el juzgador, así como, en su caso, la rebaja del precio del bien rematado con motivo de la celebración de la primera y segunda almonedas, lo que repercute en perjuicio del deudor. Por tal motivo, se estima que la interpretación del artículo 2916 del Código Civil no debe ser en el sentido de que previamente a la adjudicación directa se requiere necesariamente la tramitación del procedimiento de remate, sino en congruencia con el objeto pretendido por la aludida reforma y, en especial, con lo que dispone el artículo 569 bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México Tesis: PC.I.C. J/47 C (10a.)¹¹⁶.

Lo anterior a efecto de tener precedentes y dejar fuera de dudas la constitucionalidad de la adjudicación judicial del bien dado en garantía por la parte acreedora.

Sumado a lo anterior, es importante precisar que la formalización de la adjudicación directa en nuestro derecho, aporta beneficios para el acreedor y para el deudor pues el primero puede convenir con el deudor, en que se le adjudique el

¹¹⁶ Tesis: PC.I.C. J/47 C (10a.), *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, consultado en <https://www.poderjudicialchiapas.gob.mx/archivos/manager/96d8jurisprudencia-civil.pdf>

bien inmueble en el precio fijado al exigirse la deuda (precio al que fue sentenciado el deudor) en términos del artículo 2,916 del Código sustantivo Civil para la Ciudad de México y beneficios para el deudor porque al fijarse el precio por el que fue sentenciado, ya no se sumarían mayores cargas pecuniarias para ambas partes, como avalúos, publicaciones y demás diligencias necesarias. Además de que, aumenta la probabilidad de que se genere un saldo a favor del deudor, mismo que se le podría devolver.

Como puede observarse, el Juicio hipotecario en la ciudad de México es un proceso judicial que requiere mucho tiempo, así como recursos materiales y humanos, lo cual hace que este juicio sea ineficaz para lograr que el acreedor satisfaga total o parcialmente su derecho de crédito.

CAPÍTULO CUARTO: LA IMPLEMENTACIÓN DEL JUICIO ARBITRAL PARA EXIGIR EL CUMPLIMIENTO FORZOSO DE UN CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA

En este apartado mencionaré la propuesta para implementar el juicio arbitral, para la recuperación de inmuebles dados en garantía en caso del incumplimiento de una obligación y en sustitución del actual juicio especial hipotecario, pues como pudo describirse en el capítulo anterior, la actual sustanciación del juicio hipotecario es ineficaz.

Existen una serie de consideraciones que deben tomarse en cuenta, para esta propuesta y se debe indicar, entre otras cosas, lo siguiente:

1. El compromiso arbitral debe constar en la escritura de apertura de crédito y constitución de hipoteca donde las partes convengan en que el requerimiento total de pago será resuelto por medio de árbitros especializados en materia hipotecaria.

2. Las condiciones y requerimientos de fondo y forma que tienen que cumplirse para que la contienda pueda resolverse en árbitros.

3. El árbitro y tipo de arbitraje ante quien se resolverá la controversia.

4. El proceso del juicio arbitral, remate y adjudicación del bien dado en garantía

En las líneas siguientes describiré las consideraciones más relevantes que a mi parecer deben tomarse en cuenta para que pueda ponerse en práctica esta propuesta.

4.1. El compromiso arbitral en el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria

El compromiso arbitral se puede estipular a través de una cláusula insertada en el contrato de apertura de crédito o a través de un contrato independiente, ello no significa que el arbitraje será una nueva garantía que avale el cumplimiento de pago de un crédito; por ello, se tiene que seguir considerando al derecho real de

hipoteca como garantía, con la que el acreedor pueda cobrarse a través de la venta o adjudicación del bien hipotecado en caso de incumplimiento de la obligación.

El compromiso arbitral es con la finalidad de agilizar el proceso de cobro a favor del acreedor a través de un juicio arbitral, para que este último satisfaga su derecho de crédito con mayor eficacia y rapidez, beneficiando a ambas partes¹¹⁷ en el ahorro de gastos, derechos y honorarios necesarios para la culminación del juicio y venta o adjudicación del bien hipotecado.

El ahorro en gastos y costos traerá como consecuencias tres principales beneficios: 1) Los deudores pueden obtener un saldo a favor; 2) Los acreedores también tendrían una mayor liquidez para efectuar otras inversiones; y 3) Los órganos jurisdiccionales se verán desahogados en su carga procesal.¹¹⁸

Considero que un juicio arbitral hará mucho más eficaz el proceso de cumplimiento de pago, no obstante, debe analizarse que la ejecución de este proceso no atenta contra el bien común y contra las normas de interés público, como se demostrará a continuación.

4.1.1. La autonomía de la voluntad y la constitucionalidad del compromiso arbitral en los contratos de apertura de crédito con garantía hipotecaria

En materia de contratos, la voluntad de las partes es la ley suprema, en virtud de que se eligen las figuras o disposiciones aplicables que deberán regir al vínculo jurídico creado por las partes.

Por lo anterior, resulta necesario abordar brevemente los temas de la autonomía de la voluntad y la libertad contractual.

Para Vedel, la autonomía de la voluntad se presenta en dos planos; 1) sobre la teoría general del derecho y 2) sobre el derecho positivo: Vedel indica que “las

¹¹⁷ Estos beneficios fueron explicados en el capítulo tercero de esta tesis.

¹¹⁸ Se menciona lo anterior, en virtud de que la carga procesal es un problema latente desde hace muchos años, lo anterior queda demostrado por el porcentaje significativo de los juicios promovidos cada año desde el 2015 a octubre de 2021, mencionando el alto índice de juicios hipotecarios promovidos y el casi nulo porcentaje de lanzamientos efectuados en esos mismos años, ver tabla TSJ CDMX (Anexo “C”)

dos significaciones del principio de autonomía están unidas de manera profunda a la voluntad, la cual crea realmente el derecho a la libertad absoluta de las convenciones, que es un dogma identificado por el derecho mismo; es el derecho el que da un valor jurídico a la voluntad”.¹¹⁹

Para que la validez de la voluntad sea suficiente para crear las consecuencias jurídicas deseadas por las partes, es necesario que los efectos jurídicos estén previstos en las normas, en consecuencia, el acto, convenio o negocio jurídico es un supuesto de hecho, reconocido por la norma jurídica, donde la función de la voluntad es la de producir los efectos jurídicos dentro de los límites establecidos por el derecho privado.

Para autores y tratadistas como DANAY GUERRA ¹²⁰ el principio de la autonomía privada está conformada por dos partes:

- a) Primeramente, por el poder atribuido a la voluntad, respecto de la creación, transmisión, modificación y extinción de las relaciones jurídicas y;
- b) Por el poder de esa voluntad, respecto al uso, goce y disposición de poderes, facultades y derechos subjetivos.

Para que exista libertad contractual, tiene que existir autonomía de la libertad y esta debe ser reconocida por Nuestro sistema jurídico, como lo menciona la siguiente tesis aislada:

“AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD. ES UN PRINCIPIO DE RANGO CONSTITUCIONAL. A consideración de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, el principio de autonomía de la voluntad goza de rango constitucional y no debe ser reconducido a un simple principio que rige el derecho civil. Así las cosas, el respeto del individuo como persona requiere el respeto de su autodeterminación individual, por lo que, si no existe libertad del individuo para estructurar sus relaciones jurídicas de acuerdo con sus deseos, no se respeta la autodeterminación de ese sujeto. Aunado a lo anterior, el principio de autonomía de la voluntad tiene reflejo en el derecho de propiedad y en la libertad de contratación, la cual también es un elemento central del libre desarrollo de la personalidad, y en cuya virtud las partes

¹¹⁹ VEDEL, G., Essai sur la Notion de Cause en Droit Administratif Français, París, 1934, p. 307.

¹²⁰ EL PRINCIPIO DE LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD CONTRACTUAL CIVIL, <http://www.eumed.net/rev/rejie/06/hfgc.pdf>, Consultado el 17 de abril de 2020, a las 19:32

de una relación jurídica son libres para gestionar su propio interés y regular sus relaciones, sin injerencias externas” (Tesis: 1a. CDXXV/2014 10a.)

Como puede apreciarse, la autonomía de la voluntad es uno de los derechos fundamentales y reconocido como principio constitucional, que sumado al derecho humano de propiedad¹²¹ son necesarios para que una persona ejerza su libertad.

De estas afirmaciones, entendemos que la autonomía de la voluntad es la manifestación de la misma para producir efectos jurídicos para las partes interesadas en una relación jurídica y que a su vez puede tratarse de un convenio, acto o negocio jurídico, regulados por el derecho privado.

Por otra parte, la libertad contractual se manifiesta a través de la autonomía de la libertad y es positivada en los artículos 1796, 1832 y 1858, del Código Civil Vigente para la Ciudad de México, mismos que transcribo a continuación:

Art. 1796: “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.”

Art. 1832: “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.”

Art. 185: “Los contratos que no están expresamente reglamentados en este Código, se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y, en lo que fueren omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía de los reglamentados en este ordenamiento.”

Estas son algunas de las disposiciones que tratan el tema de la libertad contractual, aunque también es importante mencionar que la libertad tiene sus

¹²¹ “Derecho que tiene toda persona de usar, gozar, disfrutar y disponer sus bienes de acuerdo a la ley. Dicho derecho será protegido por el Estado.” Ver ¿Cuáles son los Derechos Humanos?, en <https://www.cndh.org.mx/derechos-humanos/cuales-son-los-derechos-humanos>

límites necesarios para guardar el orden social y la paz pública, situaciones que no deben ser obstáculo para implementar el juicio arbitral para el cobro de un crédito no pagado, como lo veremos a continuación.

4.1.2. Los límites a la libertad contractual

La autonomía de la libertad, permite que un propietario se pueda comprometer en árbitros para que el acreedor se cobre con la venta o adjudicación de un bien hipotecado, pues al hacerlo, el propietario está disponiendo libremente de su derecho de propiedad. Es importante aclarar que los límites a esta libre disposición son los establecidos en las legislaciones para garantizar el orden público y el bien común y por ello es necesario de analizar si estos límites impiden que el cobro de un crédito con garantía hipotecaria no pagado, pueda solicitarse a través de juicio arbitral, previa firma de convenio o cláusula donde se haga constar el compromiso arbitral.

Eduardo Paredes, en su obra “presupuestos del negocio jurídico” nos facilita la exposición de motivos para que el Código Civil de 1928 imponga límites a la libertad contractual, exposición que transcribo en su parte conducente:

La necesidad de cuidar de la mejor distribución de la riqueza; la protección que merecen los débiles y los ignorantes en sus relaciones con los fuertes y los ilustrados; la desenfrenada competencia originada por la introducción del maquinismo y el gigantesco desarrollo de la gran industria que directamente afecta a la clase obrera, han hecho indispensable que el Estado intervenga para regular las relaciones jurídico económicas, relegando a segundo término al no ha (sic) mucho triunfante principio de que la voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos... En nombre de la libertad de contratación han sido inicuaamente explotadas las clases humildes... Socializar el Derecho significa extender la esfera del derecho del rico al pobre, del propietario al trabajador, del industrial al asalariado, del hombre a la mujer, sin ninguna restricción ni exclusivismo. Pero es preciso que el Derecho no

constituya un privilegio o un medio de dominación de una clase sobre otra.¹²²

Como lo menciona la exposición de motivos, una de las funciones de las limitaciones a la libertad contractual es el garantizar el debido cumplimiento de las normas de interés público para la protección de la sociedad, a fin de que no se abuse de las clases más humildes, desprotegidas y ayunas de conocimientos jurídicos, pues esto puede causar conflicto entre las clases sociales.

Para Pérez Gallardo, el objetivo de limitar la voluntad de los particulares que celebran un contrato, consiste en: "...determinar el rango en que la voluntad puede expresarse para los demás, su esfera de influencia, su marco de actuación y el ámbito en que es autónoma esa voluntad individual"¹²³.

Siguiendo la redacción del artículo 6 y 8 del ordenamiento civil, los límites de la autonomía de la voluntad son: 1) El Orden Público y las leyes prohibitivas; 2) Las Buenas Costumbres y; 3) No afectar Derechos de Terceros

1. El orden público y las leyes prohibitivas

Es el orden principal de la limitación a la voluntad y tiene la función de reafirmar la idea de convivencia en sociedad, y también es para prever problemas a futuro que pueden darse por el abuso de alguna de las partes contratantes.

La voluntad deber ser avalada por el derecho, siempre que no tengan un fin ilícito, en términos de lo indicado por el artículo 8 del Código Civil Vigente para la Ciudad de México y que establece:

“Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario”.

¹²² PAREDES SÁNCHEZ, Luis Eduardo, Presupuestos del Negocio Jurídico, Porrúa y Universidad Panamericana, México, 2010, pp. 18 y 19.

¹²³ PÉREZ GALLARDO, L. (2000). Lecturas de Derecho de Obligaciones y Contratos. La Habana: Editorial Félix Varela.

Esta disposición se eleva sobre la voluntad de los contratantes, entonces si se actúa en contravención a las leyes prohibitivas, la sanción sería la nulidad del contrato.

La idea de autonomía individual está determinada por dos situaciones: 1) que atiende a la noción de interés público, traducida en la existencia de leyes imperativas que no pueden ser de libre elección por los particulares porque defienden el interés de los mismos y del Estado y; 2) como mecanismo jurídico de aplicación jurisdiccional que se interesa por velar por el interés general.

2. Las buenas costumbres

La costumbre en términos de lo conceptuado por el doctrinario Eduardo García Maynes, "...la costumbre es un uso implantado en una colectividad y considerado por esta como jurídicamente obligatorio; es el derecho nacido consuetudinariamente, el *jus moribus constitutum*"¹²⁴. Es decir, son reglas sociales implantadas en razón de la convivencia que nacen por ese tráfico de relaciones (formas de conducta prescritas por la colectividad). Estos usos pueden llegar a ser considerados como obligatorios por la sociedad, por ello la costumbre es una fuente de Derecho.

La costumbre se integra por dos elementos el subjetivo y el objetivo; el subjetivo (*opinio juris seu necessitatis*) se refiere a que el uso es jurídicamente obligatorio, por lo tanto, debe aplicarse; es la convicción de practicar dicho uso; el elemento objetivo (*inveterata consuetudo*) es la práctica reiterada de dicho uso, la prescripción de un proceder socialmente usado y aceptado.

En consecuencia, el término "Buenas Costumbres" puede interpretarse ambiguamente, ya que es una noción subjetiva para cada comunidad o colectividad, sin embargo, debemos entender que estas "buenas costumbres" son las que rigen

¹²⁴ La costumbre es un uso implantado en una colectividad y considerado por esta como jurídicamente 38 Tesis I.3o.C.926 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, t. XXXIII, Abril de 2011, p. 1350. 39 VON IHERING, Rudolf, El espíritu del Derecho Romano, Volumen I, Oxford, México, 2001, p. 88. 40 GARCÍA MÁYNEZ, Eduardo, Introducción al Estudio del Derecho, quincuagésima octava edición, México, Porrúa, 2005, pp. 61-64.

de manera activa como convencionalismos sociales para la mayoría. Sería interesante abordar este tema, pero son cuestiones de la filosofía moral las encargadas de poder determinar que son las buenas costumbres, ya que depende también de la clase social de la que se esté hablando, así que a mi parecer es un tema determinado y subjetivo para cada caso en particular.

3. No afectar derechos de terceros

La libertad solo tiene sentido en cuanto no menoscabe la libertad de un tercero: mi libertad jurídica es siempre la sujeción jurídica de otro, como lo establece el artículo 4° de la Declaración de Derechos del Hombre y del Ciudadano¹²⁵.

En la legislación local, podemos encontrar su fundamento en el artículo 6° del Código Civil para la Ciudad de México, en relación con el artículo 7° que a la letra establece: “La renuncia autorizada en el artículo anterior no produce efecto alguno si no se hace en términos claros y precisos, de tal suerte que no quede duda del derecho que se renuncia” En relación con el artículo 2209 del mismo ordenamiento: “Cualquiera puede renunciar a su derecho y remitir, en todo o en parte, las prestaciones que le son debidas, excepto en aquellos casos en que la ley lo prohíbe...”

La renuncia de derechos debe ser de manera expresa, en términos claros y precisos, de tal suerte que no quede duda. Las normas jurídicas que emanen de la voluntad de los particulares no deben lesionar la esfera jurídica de una persona que no intervenga en el acto jurídico, a contrario sensu sí se pueden celebrar actos jurídicos en beneficio de terceros.

Derivado de lo anterior, entendemos que al efectuarse una compra de un bien inmueble con un crédito con garantía hipotecaria (el bien inmueble objeto de la compraventa), se está ejerciendo la libertad contractual, reconocido en el

¹²⁵ **Artículo 4.-** La libertad consiste en poder hacer todo lo que no perjudique a los demás. Por ello, el ejercicio de los derechos naturales de cada hombre tan sólo tiene como límites los que garantizan a los demás Miembros de la Sociedad el goce de estos mismos derechos. Tales límites tan sólo pueden ser determinados por la Ley. Consultado en <https://www.cndh.org.mx/index.php/noticia/se-aprueba-la-declaracion-de-los-derechos-del-hombre-y-del-ciudadano>

considerando QUINTO, párrafo veintiuno de la contradicción de tesis 115/2013¹²⁶ y en los artículos 6, 1796, 1832 y 1858 de la legislación civil en vigor para la Ciudad de México.

En consecuencia, y respecto a la propuesta que se plantea en este trabajo, el principio constitucional de la libertad contractual, así como el derecho humano de propiedad que tienen todas las personas para disponer de sus bienes, permitirá a las partes a comprometerse en árbitros para garantizar el pago de un crédito con garantía hipotecaria.¹²⁷

4.2. Requerimientos y consideraciones necesarias para la sustanciación del juicio arbitral

Para que un acreedor pueda solicitar ante árbitros, el cumplimiento total de la obligación a través de Juicio Arbitral, deberá:

1) Contar con testimonio de un contrato apertura de crédito con garantía hipotecaria¹²⁸, pasada ante Notario Público e inscrita en el Registro Público de la propiedad, donde se estipule y se de fe de lo siguiente:

¹²⁶ “Que del análisis literal, sistemático y armónico de los artículos 2893, 2894, 2904, 2906, 2918 y 2941 del Código Civil para el Distrito Federal, se desprende que una hipoteca o contrato de hipoteca, es un contrato accesorio de garantía, a través del cual el deudor o un tercero dispone de su derecho real de propiedad sobre un inmueble para conceder al acreedor el derecho a realizar el valor de un determinado bien enajenable, sin entregarle la posesión del mismo, para asegurar con su producto el cumplimiento de una obligación de la cual es titular o cuya titularidad corresponde a un tercero; con preferencia en el pago, y cuyos efectos frente a terceros se producen a partir de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, consultado en http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:lgthn-PgmOEJ:www2.scjn.gob.mx/juridica/engroses/1/2013/4/2_149402_1732.doc+&cd=1&hl=es&ct=clnk&gl=mx&client=firefox-b-d”

¹²⁷ Ante esta nueva modalidad y características de la hipoteca, es necesario que los acreedores consideren como mínimo dos tipos de créditos hipotecarios: 1) La constitución de hipoteca tradicional y 2) La constitución de hipoteca con compromiso arbitral, quedando a consideración del interesado, decantarse entre una u otra opción.

¹²⁸ Con testimonio, me refiero al documento que indica el artículo 146 de la Ley del Notariado para la Ciudad de México: “...Testimonio es la copia en la que se transcribe íntegramente una escritura o un acta, y se transcriben, o se incluyen reproducidos, los documentos anexos que obran en el apéndice, con excepción de los que ya se hayan

- La apertura de crédito con garantía hipotecaria, mismo que deberá reunir los requisitos establecidos en el capítulo segundo de este trabajo;

- La capacidad de goce, ejercicio y en su caso, la capacidad y personalidad de persona legitimada por las partes, para comprometerse en árbitros.

- La aceptación del compromiso arbitral, en la escritura de apertura de crédito con garantía hipotecaria.

- El contrato de apertura de crédito deberá estar inscrito ante el Registro Público de la Propiedad, para que el derecho real de garantía surta efectos contra terceros.

Lo anterior es necesario para que no exista posibilidad de defraudar a otros acreedores, sumado al requerimiento legal de registro para que el derecho real de hipoteca sea válido.

2) La parte acreedora deberá demostrar que la parte acreditada no ha cumplido con el pago de 4 meses o su equivalente en los plazos que las partes hayan convenido.

El medio ideal para demostrar que el acreditado no ha cumplido con el pago de sus plazos es un estado de cuenta, salvo prueba en contrario o demostración de la falsedad de este estado de cuenta.

Por su parte, el acreditado podrá demostrar que sí ha cumplido con sus pagos, a través de comprobantes de pago.

Para redacción del convenio o cláusula compromisoria donde las partes convengan en resolver sus controversias ante árbitros, deberá tomar en consideración lo mencionado en el apartado siguiente.

insertado en el instrumento y que por la fe del Notario y la matricidad de su protocolo tiene el valor de instrumento público.

4.2.1 Redacción del compromiso arbitral

Como lo mencioné en el capítulo segundo de esta tesis, la naturaleza del arbitraje es que se trata de un sistema de justicia privada, creada contractualmente y tiene su origen en el ejercicio de la autonomía de la libertad y libertad contractual, ya que las partes convienen en resolver sus diferencias derivados de una determinada relación jurídica contractual o no contractual¹²⁹ a través de un tercero llamado Árbitro.

Por lo anterior, en el compromiso arbitral o acuerdo de arbitraje, las partes se comprometen a someter en árbitros todas o ciertas controversias que hayan surgido o puedan surgir entre las partes, respecto de una determinada relación jurídica contractual o no contractual y podrá estipularse como una cláusula compromisoria incluida en un contrato o la forma de un acuerdo independiente. El acuerdo de arbitraje podrá adoptar la forma de una cláusula compromisoria, incluida en un contrato o la forma de un acuerdo independiente, asimismo, deberá constar por escrito, y consignarse en documento firmado por las partes, intercambio de cartas, telex, telegramas, facsímil u otros medios de comunicación que dejen constancia del acuerdo.¹³⁰

Para que exista una mayor eficacia, opino que el acuerdo o el compromiso arbitral debe: 1) Ser mencionado en el clausulado del contrato de apertura de crédito y; 2) Firmarse un convenio por separado, donde las partes se comprometan a resolver las situaciones determinadas y derivadas de la relación contractual de apertura de crédito con garantía hipotecaria.

En el caso que me ocupa, el compromiso arbitral tiene que estipularse por escrito, dentro del clausulado del contrato de apertura de crédito y firmarse un convenio por separado donde queden estipuladas las causales y se indiquen las

¹²⁹ Ver Artículo 1416 del Código de Comercio Vigente y 1832 del Código Civil Vigente para la Ciudad de México.

¹³⁰ Lo anterior, queda estipulado en los artículos 1416 y 1423 del Código de Comercio.

situaciones a resolver. El convenio deberá ser relacionado o mencionado en la cláusula compromisoria dentro del contrato de apertura de crédito¹³¹.

Para redactar la cláusula compromisoria y el convenio hay que tomar en consideración los elementos¹³² siguientes:

- El consentimiento de las partes de someterse al arbitraje
- Que las disputas a resolver provengan de una relación determinada
- Que la disputa sea arbitrable

Es de suma importancia, que el compromiso arbitral reúna los elementos mencionados, pues de lo contrario el acuerdo arbitral podrá ser nulo o ineficaz, como lo establece el artículo 1424, asimismo, se tendrá que tomar en consideración lo relacionado a la teoría de las nulidades (absolutas y relativas) señaladas en los artículos 2,224 al 2,242 del Código Civil en estudio.

Si el compromiso arbitral es nulo, entonces todo el proceso estará afectado de nulidad: “Si el acuerdo arbitral es nulo, ineficaz, de ejecución imposible o simplemente el asunto materia del arbitraje no es arbitrable, en consecuencia, el laudo será nulo, de ahí que la importancia en la redacción del acuerdo arbitral sea primordial y con una redacción amplia.”¹³³

Es de vital importancia tomar en cuenta lo establecido en los artículos indicados, pues la nulidad del acuerdo arbitral, acarrearía la nulidad del laudo, lo que haría imposible lograr la finalidad de agilizar el proceso de ejecución hipotecaria para lograr el cobro de un crédito que no fue pagado. Por lo tanto, para evitar que

¹³¹ En la práctica notarial se suele relacionar el anexo que corresponde al documento relacionado y agregarse al apéndice de la escritura. Ver artículo 93 de la Ley del Notariado Vigente para la Ciudad de México.

¹³² Abascal Zamora, José María en el Diccionario Enciclopédico de Arbitraje Comercial, Flores Rueda Cecilia. Ed. Themis, primera reimpresión a la primera edición, México, 2010. p. 6.

¹³³ HERNÁNDEZ MONTERO, ANTONIO TLATOANI, “Redacción del acuerdo Arbitral”, consultado en https://www.academia.edu/38899787/Redacci%C3%B3n_del_Acuerdo_Arbitral

el compromiso arbitral sea nulo¹³⁴ y en consecuencia su laudo respectivo, es necesario redactar el compromiso arbitral tomando en cuenta las consideraciones siguientes:

4.2.2. El tipo de arbitraje que debe resolver y consideraciones para la redacción del convenio arbitral

El arbitraje institucional debe ser el tipo de árbitro encomendado para resolver el cumplimiento de pago en un crédito con garantía hipotecaria, por las ventajas que indico en el capítulo primero de este trabajo.

Actualmente existen algunas instituciones especializadas en arbitraje, como el Centro de Arbitraje de México, quienes proponen la cláusula siguiente: *“Todas las desavenencias que deriven de este contrato serán resueltas definitivamente de acuerdo con las Reglas de Arbitraje del Centro de Arbitraje de México (CAM), por uno o más árbitros nombrados conforme a dichas Reglas”*.¹³⁵ Por otra parte, la Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México, propone la cláusula siguiente: "Todo litigio, controversia o reclamación resultante de este contrato o relativo a este contrato, su incumplimiento, resolución o nulidad, se resolverá mediante arbitraje de conformidad con el Reglamento de Arbitraje de la Cámara

¹³⁴ La declaración de nulidad del laudo arbitral es emitida por el órgano jurisdiccional, y sólo procede en los siguientes casos:

- Incapacidad de las partes, o ilicitud del acuerdo arbitral.
- Falta de notificación a las partes respecto de la integración del tribunal arbitral, o privación en cualquier otra forma del ejercicio de sus derechos procesales.
- El laudo resuelve una controversia no contemplada por el acuerdo arbitral o contiene decisiones que exceden los alcances del propio acuerdo. En este caso, de ser posible la división, el laudo será válido en la parte en que no haya excedido el alcance del acuerdo arbitral.
- La integración del tribunal arbitral o el proceso arbitral se alejan de lo pactado y reconocido por las partes.
- La materia del arbitraje no es arbitrable conforme al Derecho Mexicano, o el laudo es contrario al orden público.
- La demanda de nulidad deberá presentarse dentro de los tres meses siguientes a la notificación del laudo. Consultado en: https://www.apec.org/docs/default-source/publications/1999/12/international-commercial-disputes-a-guide-to-arbitration-and-dispute-resolution-in-apec-member-econo/99_cti_comdispute.pdf?sfvrsn=7fba1f1c_1

¹³⁵ <https://camex.com.mx/clausula-modelo/>

Nacional de Comercio de la Ciudad de México, vigente al momento del inicio del arbitraje."¹³⁶. También es importante que la cláusula contemple los siguientes elementos:

- Debe estipularse si será un solo árbitro o un tribunal formado por tres o más árbitros, así como su forma de integración. lo que resuelvan la controversia.

- Incorporar en el acuerdo a todas las partes a quienes podría perjudicar el laudo, esto por la falta de imperio del árbitro para llamar a terceros a juicio.

- Tomar en cuenta la naturaleza del contrato, obligaciones de las partes, así como las causales de incumplimiento total.

- Indicar los conflictos que son exceptuados de arbitraje y que puedan resolverse por otros medios que no generen los gastos del arbitraje.

- Elegirse entre arbitraje *Ad Hoc* y arbitraje institucional

- Se deben mencionar las reglas procedimentales, mismas que pueden inspirarse en la Ley Modelo sobre Arbitraje Comercial Internacional que redactó la UNCITRAL o en su caso, aceptar las reglas establecidas por la institución administradora especializada.

- Dentro de la libertad contractual, las partes podrán convenir como normas de aplicación supletoria a las reglas del arbitraje seleccionadas (de la institución administradora de arbitraje que elijan las partes) leyes procesales de algún país, que no necesariamente serán las del país sede del arbitraje. ¹³⁷

No deberán redactarse cláusulas patológicas¹³⁸ que puedan desembocar en la imposibilidad de sustanciar la controversia a través de arbitraje.

¹³⁶ <https://www.intracen.org/Clausulas-Comision-de-Mediacion-y-Arbitraje-Comercial-de-la-Camara-Nacional-de-Comercio-de-la-Ciudad-de-Mexico/>

¹³⁷ BELTRAN BALDARES, LEONARDO, "Praxis del acuerdo arbitral" Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, consultado en: <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/rev-colegio-notarios/article/view/21607/19261>

¹³⁸ "Nombre con el que se le conoce a los acuerdos arbitrales que, sin estar afectados de nulidad, en la práctica resultan inoperantes" *ibidem* p. 48

Tomando en consideración lo anotado en este apartado, a continuación, se mencionarán los requerimientos de fondo y forma para que el árbitro solucione conflictos ocasionados por el incumplimiento de pago, situaciones que deberán estar redactadas en el convenio de compromiso arbitral.

4.3. Requerimientos de fondo y forma para que el acreedor solicite la aplicación del convenio arbitral en el cobro de un crédito con garantía hipotecaria no pagado

Esta tesis es con la finalidad de resolver el problema que tienen los acreedores en satisfacer su derecho de crédito, cuando su acreditado no cumple el o los pagos acordados en el contrato de apertura de crédito; pues el proceso jurisdiccional es demasiado lento y requiere de innumerables diligencias que se traducen en costos monetarios y de tiempo, como quedó demostrado en el capítulo tercero de este capítulo.

Por lo anteriormente mencionado, el proceso arbitral se empleará únicamente para solicitar el cumplimiento del pago total del crédito y no para resolver otros conflictos que surjan de esta relación sinalagmática y las situaciones ajenas al requerimiento total de pago que deberán atenderse ante los organismos facultados como CONDUCEF, Procuraduría del consumidor, etc.

En este apartado se indican los requisitos necesarios para que el acreedor solicite de su deudor, el cumplimiento total del adeudo, a través del juicio arbitral. Las causales o condiciones para que un acreedor pueda solicitar la intervención de árbitros, tienen que establecerse en el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria y en el convenio donde se haga constar el compromiso arbitral de las partes, en los que se indicarán los procesos extrajudiciales previos a la solicitud de una de las partes y reglas para el proceso.

Como quedó establecido en el capítulo tercero de esta tesis en la práctica, la institución financiera suele iniciar el proceso judicial dentro del mes cuatro del incumplimiento y en la práctica se le conoce como "MORA 4". Por lo anterior, no podrá solicitarse el cumplimiento total de la obligación cuando el acreditado caiga

en mora, dentro del mes uno al mes tres. Para iniciar un proceso arbitral, tienen que darse los siguientes requerimientos de fondo y de forma:

4.3.1. Título de propiedad y legitimación para constituir hipoteca a nombre y representación de tercero

Debe demostrarse la existencia de una escritura pública donde se haga constar la legitimación de quien constituye hipoteca y compromete en árbitros el pago de un crédito con garantía hipotecaria.

Para demostrar que el acreditado está facultado para comprometer su patrimonio en árbitros, basta con que exista un título de propiedad a nombre de este. El título de propiedad generalmente se hace constar en la misma escritura de apertura de crédito.

En casos específicos, la legitimación puede demostrarse a través de un poder especial para actos de administración y de dominio, debidamente protocolizado e inscrito en el Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales RENAP.¹³⁹

4.3.2. El contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria y compromiso arbitral

El documento base de la acción es el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria y su anexo respectivo con el convenio de compromiso arbitral, así como los elementos descritos en el capítulo segundo de este trabajo.

¹³⁹ “A fin de dotar de mayor certeza y seguridad jurídicas los múltiples casos en que una persona pretende actuar en nombre y por cuenta de otra a través de un poder notarial, la Secretaría de Gobernación del Gobierno Federal y la Asociación Nacional del Notariado Mexicano propusieron a los Gobiernos de los 31 Estados y del Distrito Federal, la creación conjunta de un Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales, sustentado en la colaboración y coordinación intergubernamental con el Notariado Mexicano, a efecto de integrar una base de datos electrónica, cuyo funcionamiento sea similar al Registro Nacional de Avisos de Testamento, que cuente con información concentrada, actualizada y precisa respecto de la existencia y vigencia de los poderes otorgados ante Notario Público en las entidades federativas de la República Mexicana o ante Cónsul Mexicano en el extranjero.” Tapia Hernández, Edna Ileana, “El Sistema Nacional del Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales”, *Revolución informática con Independencia del Individuo*, Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, consultado en <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/6/2941/18.pdf>.

El contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria deberá ser formalizado ante Notario Público y debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad en la Ciudad de México, para que surta todos sus efectos legales sobre las partes y contra terceros.

Si el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria no está pasado ante la fe de algún Notario Público, o estándolo, no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, no podrá iniciarse el proceso arbitral, pues la hipoteca no habría surtido efectos contra terceros, además de que la inscripción en Registro Público y la protocolización (en su caso) son formalidades exigidas por el Código Civil para la Ciudad de México.

Es importante aclarar que las actas y escrituras donde se hagan constar el título de propiedad, el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria con cláusula arbitral, y en su caso el poder especial para actos de dominio, podrán ser declaradas judicialmente como falsas o nulas, en términos del artículo 167 de la Ley del Notariado para la Ciudad de México y sus correlativos para las Entidades Federales, caso en el que las actas y escrituras no serán prueba plena y por lo tanto, no podrá solicitarse la aplicación del Juicio Arbitral.

4.3.3. La falta de pago por más de cuatro meses y hasta que la institución lo considere

El periodo de cuatro meses, es el considerado por las instituciones financieras para iniciar un proceso judicial para requerir el cumplimiento total del pago, por ello, considero que debe ser el mismo que debe tener el deudor para realizar sus pagos en mora, o llegar a un convenio con la institución financiera¹⁴⁰ a fin de que esta no continúe con el proceso arbitral respectivo.

¹⁴⁰ Estos convenios se traducen en un pago de daños y perjuicios por incumplimiento, o en convenios para lograr la extinción de la obligación pecuniaria, como lo es la dación en pago, compensación, pago con quinta total o parcial o novación a través de un convenio modificatorio.

Durante el proceso arbitral y antes del laudo que ponga fin a la contienda, las partes podrán convenir una solución que beneficie a ambos, situación que deberá ser aprobada por el árbitro a cargo del proceso.

4.3.4. El bloqueo de la cuenta del acreditado

Este bloqueo se da para evitar que el acreditado que no ha cumplido con sus obligaciones pecuniarias a plazo, obstaculice el desarrollo del proceso arbitral. Este bloqueo deberá efectuarse después del mes cuarto sin que el acreditado haya hecho pago alguno. Rigen a la figura del bloqueo de la cuanta, los artículos 2,098 y 2,101 del Código Civil Vigente para la Ciudad de México.

Considero que los requerimientos anteriormente anotados son los más importantes y los que no deben faltar para que un acreditado ejerza su derecho de crédito a través de la ejecución hipotecaria por medio del juicio arbitral.

Debido a lo anterior y todo lo redactado en los capítulos que anteceden, se demuestra que no hay inconveniente legal alguno que impida el desarrollo y la ejecución hipotecaria a través del juicio arbitral. No obstante, considero que en trabajos posteriores deberán analizarse las repercusiones, consecuencias y los efectos de implementar el juicio arbitral en el requerimiento de pago por incumplimiento total de la obligación.

La implementación del juicio arbitral con el objeto que se propone en esta tesis, supone un gran reto que revolucionará la materia y la industria inmobiliaria: Por un lado, aumentará la oferta inmobiliaria, afectando precios en los bienes raíces. Por otra parte, la recuperación inmobiliaria será más eficaz, lo que reducirá el riesgo bancario, teniendo como consecuencia una posible reducción en la tasa de interés¹⁴¹ para los acreditados que opten por este tipo de crédito hipotecario. Otra consecuencia es el desahogo de la carga procesal en juzgados civiles.

¹⁴¹ Siempre tomando en consideración las recomendaciones del Banco de México, pues ellos son quienes establecen las tasas de interés máximas y mínimas, que dependen de la situación económica <https://www.banxico.org.mx/mercados/tasas-precios-referencia-valor.html>

CONCLUSIONES

PRIMERA: Si bien es cierto que el tema del juicio arbitral es un tema muy extenso, considero que el objeto de estudio fue suficiente para lograr el objetivo de ofrecer un acercamiento sobre el arbitraje en el capítulo primero de esta tesis, donde se abordaron temas como su definición, constitucionalidad y algunas de sus características, para explicar posteriormente los beneficios de este Medio Alternativo de Solución de Controversias (MASC).

Asimismo, he demostrado que no existe impedimento legal para que el titular de un bien constituya hipoteca y se comprometa a través de cláusula arbitral para que en caso de incumplimiento se ejecute la garantía hipotecaria ante árbitros.

SEGUNDA: El tipo arbitraje encargado de resolver estas controversias debe ser de corte institucional, por las ventajas y la certeza jurídica que le daría una institución al laudo, mismas que se describieron en el capítulo primero de este trabajo.

Por otra parte, a través del desarrollo del capítulo segundo me percaté que hay muchos temas complejos en materia de derecho financiero y opino que son temas que deben estar al alcance de los acreditados para que tengan conocimiento de sus créditos, fomentando una mayor cultura financiera, tema necesario en la población de nuestro país.

TERCERA: En el capítulo tercero se esquematizó la sustanciación del juicio hipotecario y se hizo una breve descripción del proceso, para que el lector tenga en consideración las múltiples oportunidades que tienen las partes para rezagar una ejecución hipotecaria.

CUARTA: A pesar de los esfuerzos legislativos y jurisprudenciales en materia hipotecaria, es un hecho que el juicio hipotecario como medio de cumplimiento forzoso de pago es muy lento, ya que existen numerosos medios de defensa, así como recursos ordinarios y extraordinarios que las partes pueden interponer. El desarrollo del actual juicio hipotecario significa también la erogación de gastos para llevar a cabo la venta o adjudicación del inmueble hipotecado.

Ante la lentitud para el cobro de un crédito con garantía hipotecaria, ambas partes pueden verse afectadas: la parte acreedora, no podrá ver satisfecho su derecho de crédito para efectuar otras inversiones que le generen capital y la deudora, porque generalmente un bien inmueble aumenta de valor con el tiempo, pero los gastos que implican la venta o adjudicación del bien hipotecado son demasiados, lo que impide que el deudor obtenga un saldo a favor.

QUINTA: Es importante mencionar que el compromiso arbitral y su sustanciación, no impiden que el acreedor pueda solicitar la ejecución hipotecaria a través del actual juicio hipotecario, pues en caso de nulidad del primero, el acreedor podrá solicitar el cumplimiento a través del segundo.

SEXTA. Es importante mencionar que las instituciones de crédito deberán ofrecer dos tipos de crédito con garantía hipotecaria: el tradicional y la apertura de crédito con garantía hipotecaria con cláusula arbitral (modalidad propuesta en este trabajo) pues debe existir en todo momento el consentimiento de la parte acreditada, para el caso de que la parte interesada en un crédito no esté de acuerdo con firmar una cláusula arbitral y se le permita optar por un crédito tradicional.

En este punto, la institución financiera podrá dar más beneficios al acreditado que opte por la apertura de crédito con cláusula arbitral, con el objeto de motivar su consentimiento.

SEPTIMA: Derivado de la parálisis judicial que se dio ante la pandemia COVID 19 desde inicios del 2020, no quedan dudas en que es necesario agilizar los procesos judiciales, a través de los MASC Mecanismos Alternos de Solución de Conflictos, que pueden utilizarse con ayuda de la tecnología de que disponemos en la actualidad. Ante estas situaciones de rezago, sumadas a las ya existentes, es que se propone utilizar el juicio arbitral para lograr la adjudicación de un inmueble hipotecado cuando hay incumplimiento de pago de un crédito con garantía hipotecaria.

FUENTES CONSULTADAS

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS Y HEMEROGRAFICAS

ABBAGNANO, Nicola, *Diccionario de Filosofía*, 2º ed., trad. de Alfredo N. Galletti, México, FCE.

ALESSANDRI R., Fernando, *La hipoteca en la legislación chilena*, Santiago de Chile, Universidad de Chile, 1919, p. 3,

https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/107142/alessandri_f.pdf?sequence=3&isAllowed=y.

AREAN, Beatriz, *Curso de Derechos Reales*, ARA, Buenos Aires, 1992.

BARBIER, Eduardo, *Contratación bancaria*, 2ª edición, Bs. As., Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, 2002.

BERMÚDEZ ABREU, Yoselyn y ESIS Villaroel, Ivette, “La ley modelo de arbitraje comercial internacional de la CNUDMI y su impacto en el ordenamiento jurídico venezolano”, *Revista de Derecho*, Colombia, núm. 29, junio de 2008, pp. 237-266, <https://www.redalyc.org/pdf/851/85102910.pdf>.

BORJA SORIANO, Manuel, *Teoría General de las obligaciones. Primera parte*, 20º ed., México, Porrúa, 2009.

BORJA TOVAR, Miguel Ángel, “El seguro de crédito en México”, *Revista de Derecho Privado*, México, nueva serie, nueva época, año III, núm. 9, septiembre de 2004, pp. 3-35,

<http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/derpriv/cont/9/dtr/dtr1.pdf>.

BROWN, Henry J. Y MARRIOTT, Arthur L., *ADR Principles and practice*, trad. de Fernando Estavillo, Chile, Aurea, 2010.

CAIVANO, Roque J., *Arbitraje: su eficacia como sistema alternativo de resolución de conflictos*, Bs. As., AD HOC S.R.L., 1993.

CIENFUEGOS SALGADO, David, “El contrato de mutuo con interés y el anatocismo”, *Revista de la Facultad de Derecho de México*, México, t. XLIX, núm. 223-224, enero-abril de 1999, pp. 73-75,

<https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/rev-facultad-derecho-mx/article/view/28447>.

- COLAIÁCOVO, Juan Luis, *Negociación moderna teoría y práctica*, Bs. As., Ediciones Jurídicas Cuyo, 1998.
- CHIOVENDA, José, *Principios de derecho procesal civil*, trad. De José Casais, México, Cárdenas editor, 1980, t. 1.
- ESTAVILLO CASTRO, Fernando, *Medios alternativos de solución de controversias*, México, s. e., s.f.,
<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/6/2552/14.pdf>.
- FERNÁNDEZ ROSAS, José Carlos, "La Constitución mexicana y el arbitraje comercial"
Cuestiones constitucionales. Revista mexicana de derecho constitucional, México, núm. 16, enero-junio de 2007, pp. 159-204,
<https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/cuestiones-constitucionales/article/view/5791/7634>.
- , *Luces y sombras del arbitraje institucional en los litigios transnacionales*, en MÉNDEZ-SILVA, Ricardo (coord.), *Contratación y arbitraje internacionales*, México, UNAM-IIJ, 2010, pp. 321-365,
<http://ru.juridicas.unam.mx/xmlui/handle/123456789/11686>.
- GARCÍA RAMÍREZ, Sergio, *Inconstitucionalidad del juicio arbitral*, México, Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM,
<http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/facdermx/cont/53/dtr/dtr2.pdf>.
- GERBER, Carlos, *La mediación funciona*, Bs. As., Abeledo Perrot, 1996.
- GONZÁLEZ DE COSSIO, Francisco, *Sobre la naturaleza jurídica del arbitraje. Homenaje a don Raúl Medina Mora*. México, s. e., s. f.,
<http://www.gdca.com.mx/PDF/arbitraje/SOBRE%20LA%20NAT%20JDCA%20ARBITRAJE%20Hom%20%20Raul%20Medina.pdf>.
- GORJÓN GÓMEZ, Francisco, *Estudio de los métodos alternos de solución de controversias en el Estado de Nuevo León*, México, Universidad Autónoma de Nuevo León, 2003.
- y STEELE, José Guadalupe, *Métodos alternativos de solución de conflictos*, México: Oxford University Press, 2008.

- HEREDIA VÁZQUEZ, Horacio, "IX. Contradicción de tesis 294/2015", *Decisiones relevantes de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Número 98. Usura*, México, SCJN, UNAM, pp. 145-154,
<https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv/detalle-libro/5039-decisiones-relevantes-de-la-suprema-corte-de-justicia-de-la-nacion-numero-98-usura>.
- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, *Diccionario Jurídico Mexicano*, 4 t., 6° ed., México, Porrúa-UNAM, 1993.
- PALLARES PORTILLO, Eduardo, *Diccionario de Derecho Procesal Civil*, México, Porrúa, 1986, p. 585.
- RAMÍREZ MOLINARES, Carlos, *et. al.*, *Fundamentos de matemáticas financieras*, Colombia, Editorial Universidad Libre de Cartagena, 2009, p. 30,
https://www.uv.mx/personal/cbustamante/files/2011/06/MATEMATICAS_FINANCIERAS.pdf.
- REPETTO DEVILLE, José Luis y Espejo Donaire, Andrea, "La convención de Nueva York: Antecedentes y objetivos", *Forseti, Revista de Derecho*, Perú, núm. 7, 2017, pp. 127-154.
http://forseti.pe/media_forseti/revista-articulos/Articulo_Repetto.pdf.
- RESTREPO SOTO, Daniel, "La arbitrabilidad objetiva en el derecho de arbitraje", *EAFIT. Journal of International Law*, Medellín, vol 5, núm. 1, junio de 2014, p. 63-80, <https://publicaciones.eafit.edu.co/index.php/ejil/article/view/2468>.
- RICO ÁLVAREZ, Fausto y GARZA BANDALA, Patricio, *Teoría General de las obligaciones*, México, Porrúa, 2005.
- ROCHA NÚÑEZ, Eduardo, "El arbitraje financiero en México. Razones para su modificación integral", *Revista de Investigación en Derecho, Criminología y Consultoría Jurídica*, México, Benemérita Universidad de Puebla, año 14, núm. 27, abril-septiembre de 2020, pp. 63-83.
- RODRÍGUEZ AZUERO, Sergio y ESCOBAR, Enrique, *Contratación Bancaria y Financiera. Parte Primera*, El Salvador, Consejo de la Judicatura, 2008.
- ROJINA Villegas, Rafael, *Compendio de Derecho Civil. Contratos*, 26° ed., México, Porrúa, 2001, t. 4.

RUSKA MAGUIÑA, Carlos, "Arbitraje *Ad Hoc* o Arbitraje Administrado: El rol de las instituciones arbitrales en el Perú", *Iuris Dictio*, Perú, vol. 7, núm. 11, enero de 2007, pp. 22-25,

<https://revistas.usfq.edu.ec/index.php/iurisdiction/article/view/669>.

SALCEDO CASTRO, Myriam, "Arbitrabilidad subjetiva: la capacidad de las entidades públicas para concluir contratos de arbitraje", en Silva Romero, Eduardo y Mantilla Espinoza, Fabricio (coord.). *El contrato de arbitraje*, Bogotá, Legis, 2005.

SILVA ARCINIEGA, Rosario y Brain Calderón, Luisa, *Validez y confiabilidad del estudio socioeconómico*, México, UNAM (Serie: Salud pública y trabajo social, 1), 2005.

SILVA ROMERO, Eduardo, *El contrato de arbitraje: La formación del contrato de arbitraje*, Bogotá, Editorial Legis, 2005.

STIGLITZ, Rubén, *Derecho de seguros*, 3° ed., Bs. As., Abeledo-Perrot, 2003.

LEGISLACIÓN INTERNACIONAL

COMISIÓN NACIONAL DE DERECHOS HUMANOS , DECLARACIÓN DE DERECHOS DEL HOMBRE Y DEL CIUDADANO, <https://www.cndh.org.mx/index.php/noticia/se-aprueba-la-declaracion-de-los-derechos-del-hombre-y-del-ciudadano>

Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional, *Convención sobre el Reconocimiento y la Ejecución de las Sentencias Arbitrales Extranjeras (Nueva York, 1958)*, Vienna, UNCITRAL, s.f.

<https://uncitral.un.org/sites/uncitral.un.org/files/media-documents/uncitral/es/new-york-convention-s.pdf>.

Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional, *Reglamento de arbitraje de la CNUDMI (con el nuevo artículo 1, párrafo 4, aprobado en 2013)*, Viena, 2014,

<https://uncitral.un.org/sites/uncitral.un.org/files/media-documents/uncitral/es/uncitral-arbitration-rules-2013-s.pdf>.

Convenio entre los Estados Unidos Mexicanos y el reino de España sobre reconocimiento y ejecución de sentencias judiciales y laudos arbitrales en materia civil y mercantil, Madrid, 1989,

<https://aplicaciones.sre.gob.mx/tratados/ARCHIVOS/ESPANA-SENTENCIAS%20JUDICIALES.pdf>.

ORGANIZACIÓN DE LOS ESTADOS AMERICANOS (OEA), *Convenciones Interamericanas sobre Arbitraje Comercial Internacional*, Washington, 2012, pp. 5-8,

http://www.oas.org/es/sla/ddi/docs/arbitraje_comercial_publicaciones_Convenciones_Interamericanas_Version_2014.pdf.

LEGISLACIÓN NACIONAL

CÁMARA DE DIPUTADOS DEL CONGRESO DE LA UNIÓN, *Código de comercio*, 2018, https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf_mov/Codigo_de_Comercio.pdf.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, VIGENTE DEL 1871 A 1932.

-----, *Ley General de títulos y operaciones de crédito*, México, 2018,

https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/145_220618.pdf.

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, *Código Civil para la Ciudad de México*, México, 2021,

https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/codigos/CODIGO_CIVIL_PARA_EL_DF_3.3.pdf.

Tesis, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tercera Sala, Quinta Época, t. XXXVIII, p. 800.

Tesis: 1a. CDXXV/2014 10ª, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, t.I, diciembre 2014, p. 243.

Tesis I. 3º. C 937. C, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Época, t., fecha, página.

Tesis I. 3º.C. 947/C, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Época, t., fecha, página.

Tesis I. 3º. C. 476. C, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXI, abril de 2005, p. 1344.

Tesis P./J.60/98, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Época, t., 1998, página.

SCJN, Amparo 237/2004. Emilio Francisco Casares, Loret de Mola y otros. 28 de abril de 2004. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Humberto Román Palacios. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Jaime Flores Cruz.

FUENTES ELECTRÓNICAS

ASOCIACIÓN DE BANCOS DEL PERÚ, *Comisiones bancarias*, Perú, Departamento de estudios económicos de ASBANC, 2015. Consultado en <https://www.asbanc.com.pe/Publicaciones/Estudio%20Comisiones%20Bancarias.pdf>.

BANORTE, Seguros Crédito Hipotecario Banorte, México, <https://www.banorte.com/wps/portal/banorte/Home/seguros/seguros-credito-hipotecario>.

BBVA BANCOMER, Seguro Hipotecario de Hogar, México, 2022, <https://www.bbva.mx/personas/productos/seguros/hogar/seguro-hipotecario-de-hogar.html#estas-son-las-coberturas-que-nosotros-te-ofrecemos>.

-----, *Tarifas y comisiones*, México, diciembre de 2021, <https://www.bbva.mx/content/dam/public-web/mexico/documents/tarifario-general/Tarifario.pdf>.

-----, *Hipoteca fija BBVA*, <https://www.bbva.mx/personas/productos/creditos/credito-hipotecario/hipoteca-fija.html>

CEDILLO PINEDA, Clara, *Efectos jurídicos y sociológicos del cobro de intereses, derivado de las actividades bancarias*, Tesis de licenciatura, Universidad Nacional Autónoma de México, 2002, p.83,

https://repositorio.unam.mx/contenidos/efectos-juridicos-y-sociologicos-del-cobro-de-intereses-derivados-de-las-actividades-bancarias-129931?c=0ee4Ar&d=false&q=cedillo._.pineda._.clara&i=1&v=1&t=search_1&as=0.

CID TIBURCIO, Elías, *Valuación de proyectos inmobiliarios, consideraciones, generales* (Tesis de posgrado), IPN, Estado de México, pp. 15-16,
<https://tesis.ipn.mx/bitstream/handle/123456789/5313/VALUACIONPROYECTOS.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional, “Arbitraje y otros procedimientos alternativos de solución de controversias comerciales. Nota explicativa de la Secretaría de la CNUDMI sobre la Ley Modelo”, Sistema de Información sobre Comercio Exterior,
<http://www.sice.oas.org/dispute/comarb/uncitral/icomars3.asp>.

-----, “Situación actual Ley Modelo de la CNUDMI sobre Arbitraje Comercial Internacional, 1985, con enmiendas adoptadas en 2006”,
https://uncitral.un.org/es/texts/arbitration/modellaw/commercial_arbitration/status.

Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, Simulador de crédito hipotecario,
<https://phpapps.condusef.gob.mx/condusefhipotecario/index.php>.

GOBIERNO DE MÉXICO

<https://www.gob.mx/conasami/articulos/incremento-a-los-salarios-minimos-para-2022?idiom=es>

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS UNAM, Introducción al arbitraje, Regulación y Características, 5 de junio de 2020. [conferencia]
<https://www.youtube.com/watch?v=wtf2VvwHxlc&t=1151s>.

S/A, *Análisis y control de las comisiones bancarias. Día 16 de septiembre. Salón de actos del Colegio Notarial de Valencia*, Valencia, Unión de consumidores de la comunitat valenciana, 2014,

<http://123consumidores.com/wp-content/uploads/2017/06/339481925-Analisis-y-Control-de-Las-Comisiones-Bancarias.pdf>.

-----, “Arbitraje institucional y arbitraje *ad-hoc*”, s.l., s.f., <https://www.international-arbitration-attorney.com/es/arbitragem-institucional-ou-ad-hoc/>.

SCOTIABANK, “Seguro de daños de crédito hipotecario”, México, 2020,
https://scotiabankfiles.azureedge.net/scotia-bank-mexico/spanish/pdf/Bancapremium/Carta_SegurosDeDaos.pdf.

Secretaria De Hacienda y Crédito Público, “¿Conoces qué es el buró de crédito y cómo funciona?”, México, 2020,
http://www.shcp.gob.mx/sitios/ucsv/html/doctos/buro_credito_06082012.pdf.

ANEXOS

"A"

LIBRO TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE.-----2/MCP/202.
INSTRUMENTO NOVENTA MIL CUARENTA Y DOS. -----
CIUDAD DE MÉXICO a treinta de marzo del año dos mil veintidós. -----
ÁNGEL ROBERTO GARZA LÓPEZ, titular de la notaría número doscientos cincuenta
y tres de la Ciudad de México, hago constar: -----

A).- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA
HIPOTECARIA que celebran de una parte "BHGA MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BHGA A MÉXICO, en lo
sucesivo "LA ACREDITANTE", representada por los licenciados Fausto Roberto
Cotera y Marco Tulio Cicerón, y de una segunda parte, el señor **MIGUEL ÁNGEL
LOPEZ CEDEÑO**, en lo sucesivo denominado como "EL ACREDITADO", a quien
conjuntamente con "LA ACREDITANTE" se les denominará como "LAS PARTES"; al
tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones, capítulos y cláusulas:

----- A N T E C E D E N T E S -----

I.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- Por instrumento número seis mil seiscientos
noventa y ocho, de fecha veintitrés de noviembre de dos mil quince, ante
el licenciado Fernando Hugo Lara, titular de la notaría número doscientos
sesenta y nueve del estado de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito
en el Instituto del Registro Público de la Propiedad de esta capital, en
el folio real electrónico "542553" (**quinientos cuarenta y dos mil quinientos
cincuenta y tres**), el señor **MIGUEL ÁNGEL LOPEZ CEDEÑO**, adquirió por
compraventa, en precio de SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS, MONEDA
NACIONAL, el departamento número seis mil trescientos dos de la torre "C",
edificada sobre el área condominal "A", con derecho de uso exclusivo de dos
cajones de estacionamiento marcados con los números trescientos sesenta y
nueve y trescientos setenta, ubicados en el nivel dos de estacionamientos
y la bodega número setenta y cinco ubicada en el nivel dos de
estacionamientos, pertenecientes al conjunto de condominios denominado
comercialmente "Isla Bonita Residencial", constituido sobre el lote cuatro
romano, de la hacienda vieja de Jesús del Monte ubicada en el municipio de
Huixquilucan, estado de México, código postal número cincuenta y dos mil
setecientos sesenta y cuatro, y elementos comunes que le corresponden, con
la superficie, medidas, linderos e indiviso que en el título que se
relaciona, se describieron y se tienen como reproducidas en términos del
antecedente respectivo.

**II.- CERTIFICADO DE EXISTENCIA E INEXISTENCIA DE GRAVÁMENES Y SITUACIÓN
FISCAL.-** Declara "LA PARTE ENAJENANTE" que el inmueble objeto de este
instrumento se encuentra libre de gravámenes y al corriente en el pago de sus
contribuciones, lo que justifica de la siguiente manera: -----

A.- Lo primero con el certificado de libertad de gravámenes, presentado en el Instituto de la Función Registral del estado de México, oficina registral de Naucalpan, Estado de México, el día dieciocho de marzo de dos mil veintidós, que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "A". -----

B.- Lo segundo:-----

1.- Con la boleta de impuesto predial con clave catastral número "095-07-125-10-TB1302" (cero nueve cinco guion cero siete guion uno dos cinco guion uno cero guion T B uno tres cero dos), que en copia fotostática agrego al apéndice con la letra "B".-----

2.- Con la boleta de derechos por servicio de agua, que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con la letra "C". -----

3.- Con los informes de no adeudo del impuesto predial y de derechos por servicio de agua que agregaré en nota complementaria al apéndice de este instrumento.-----

4.- Con el informe de no adeudo de aportaciones y contribuciones de mejoras que agregaré en nota complementaria al apéndice de este instrumento. -----

5.- Solo para efectos del crédito el valor comercial del inmueble objeto de este instrumento es la cantidad de NUEVE MILLONES CUARENTA Y DOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, según se señala en el avalúo que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "D".-----

IV.- VALOR CATASTRAL.- El valor catastral del inmueble objeto de este instrumento es la cantidad que se señala en la certificación de clave y valor catastral que agregaré en nota complementaria al apéndice de este instrumento.

Asimismo, declara "LA ACREDITADA", de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que conforme al artículo ciento tres fracción novena de la ley del Notariado para la Ciudad de México y por la urgencia del otorgamiento de este instrumento, está de acuerdo en firmar el presente instrumento sin contar con las certificaciones de predial, clave y valor catastral, mejoras y adeudos de agua del inmueble objeto de este instrumento, tomando a su cargo la obligación de pagar los impuestos y derechos que se generen con motivo de este instrumento, liberando al suscrito notario de cualquier responsabilidad por dichos conceptos. -----

----- **D E C L A R A C I O N E S** -----

I.- "EL ACREDITADO".- Bajo protesta de decir verdad que: -----

A.- La información contenida en este instrumento, en la solicitud de crédito y en cualquier otro documento presentado por él a "LA ACREDITANTE", se apega a la realidad. -----

B.- No tiene obligación directa o contingente alguna en su contra, que pudiese tener un efecto adverso en su patrimonio; que tampoco se encuentra sujeto a ningún proceso o procedimiento civil, mercantil, penal, laboral, administrativo o fiscal. -----

C.- Desea adquirir el inmueble objeto del presente instrumento, por lo cual solicita a "LA ACREDITANTE" le otorgue el presente crédito hipotecario. -

D.- Cuenta con la capacidad legal y económica necesaria para celebrar estos actos jurídicos. -----

E.- Previo a la firma del presente instrumento, ha liquidado a "LA PARTE ENAJENANTE", en su caso, el importe total por concepto de enganche pactado respecto al precio de la compraventa de "EL INMUEBLE" que adquiere y que no adeuda cantidad alguna al vendedor que por concepto del mencionado enganche entregó a "LA PARTE ENAJENANTE". -----

F.- Todas las transacciones, depósitos y demás actos que se llegaren a realizar al amparo de este instrumento, han sido y serán con dinero producto del desarrollo normal de sus actividades y que tales recursos en ningún caso han provenido y se compromete que en el futuro no provengan de actividades ilícitas que tengan o puedan representar la comisión de cualquier delito. -----

G.- Con anterioridad a la celebración del presente instrumento recibió: i) un ejemplar de la carátula de crédito de la presente operación y que firmada de conformidad se anexa al apéndice de este instrumento con la letra "E"; y, ii) el modelo de clausulado que contiene los derechos y obligaciones de "LAS PARTES" que en esta escritura se formalizan y que "LAS PARTES" asumen.

H.- Eligió libremente la vivienda objeto de este instrumento y que sabe y le consta que la obligación de responder de cualquier falla técnica, vicio oculto, deterioro o irregularidad de tipo jurídico que presente la misma, es única y exclusiva de "LA PARTE ENAJENANTE", sin que le asista razón alguna para tomar acción en contra de "LA ACREDITANTE" en esta materia, en virtud de que esta última sólo le otorgó el crédito para adquirirla. ----

I. "LA ACREDITANTE" le proporcionó un listado de unidades de valuación, de entre las cuales escogió la que practicó el avalúo del inmueble materia del crédito. -----

J. Que "LA ACREDITANTE" le informó a "EL ACREDITADO" previo a la firma del presente contrato, que es un requisito para la contratación del presente crédito, que éste último cuente con los siguientes **seguros**: (i) de Vida e Invalidez Total y Permanente de "EL ACREDITADO"; (ii) contra Daños que pudiese sufrir "EL INMUEBLE"; y, por último (iii) de Desempleo (éste último, es aplicable únicamente para el caso que "EL ACREDITADO" sea un trabajador asalariado), señalando que la contratación de los seguros mencionados son

opcionales para "EL ACREDITADO" con la compañía aseguradora, "BHGA SEGUROS MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, GRUPO FINANCIERO BHGA MÉXICO. Es del conocimiento de "EL ACREDITADO" que, la contratación de los seguros señalados en el presente numeral, en el supuesto de contratarlos con "BHGA SEGUROS MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, GRUPO FINANCIERO BHGA MÉXICO, se formalizaran mediante la suscripción del (de los) documentos correspondientes a dichos seguros; los cuales son independientes al presente instrumento. -----

II.- DECLARA "LA ACREDITANTE", a través de sus representantes que: -----

A.- Es una Sociedad Anónima, debidamente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, para operar como una Institución de Crédito. --

B.- Su objeto social prevé la posibilidad de otorgar y administrar créditos hipotecarios. -----

C.- Sus representantes cuentan con facultades necesarias para obligarla en los términos del presente instrumento y que no le han sido revocadas ni modificadas de ninguna forma. -----

D.- El presente contrato se encuentra debidamente inscrito en el Registro de Contratos de Adhesión de la CONDUSEF bajo el número "0305-138-001400/28-00470-0222" (cero tres cero cinco guion uno tres ocho guion cero cero uno cuatro cero cero diagonal dos ocho guion cero cero cuatro siete cero guion cero dos dos dos). -----

III.- DECLARA "LA PARTE ENAJENANTE" QUE: -----

1.- EL INMUEBLE está libre de gravámenes y sin limitación de dominio, según consta en el certificado de existencia o inexistencia de Gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad relacionado en el antecedente **tercero** de este instrumento. -----

2.- El inmueble materia de la compraventa se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y derechos por servicio de suministro de agua, según boletas relacionadas en el antecedente **tercero** de este instrumento.

IV.- DE "LAS PARTES": -----

a) Que no existió Oferta Vinculante previa a la celebración de este contrato. -----

b) Que el representante de "LA ACREDITANTE" explicó a "EL ACREDITADO" los términos y condiciones definitivos de las CLAUSULAS FINANCIERAS, así como las comisiones aplicables contenidas en este contrato, manifestando "EL ACREDITADO" que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción. -----

c) Que han sido informadas por el suscrito notario, de que una copia simple de este instrumento se encuentra a su disposición en las oficinas de la notaría a mi cargo, la cual les será entregada después de los quince días naturales siguientes a la firma de este instrumento. -----

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan lo siguiente: -----

-----**DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y** -----

-----**GARANTÍA HIPOTECARIA** -----

-----**LAS CLÁUSULAS FINANCIERAS** -----

PRIMERA.- DEFINICIONES.- Para efectos del presente contrato, "LAS PARTES" convienen en definir el significado de los siguientes términos:-----

ACCESORIOS. - Son cualquiera de las prestaciones, comisiones, primas de seguros (éste último concepto aplicable únicamente en los supuestos a que se refiere el presente Contrato) y/o demás erogaciones que sean a cargo de "EL ACREDITADO", incluyendo los gastos y costos necesarios para la recuperación del presente crédito. -----

CAT (Costo Anual Total).- Es el costo anual total de financiamiento expresado en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación exclusivamente, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los créditos de acuerdo con los componentes, metodología de cálculo y periodicidad que Banco de México dé a conocer mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación. -----

El **CAT** a la fecha de firma del presente contrato es el que aparece en la Carátula de Crédito de la presente operación. -----

DÍA HÁBIL.- significa, excepto sábados, domingos o días festivos, cualquier día en el cual las oficinas principales de las instituciones de crédito de los Estados Unidos Mexicanos, estén abiertas al público para la realización de operaciones bancarias. -----

EL INMUEBLE.- Significa la vivienda objeto del presente instrumento que se describió en el apartado de antecedentes. -----

FECHA DE DISPOSICIÓN.- Significa el día en que "EL ACREDITADO" ejerce el importe del crédito mediante el depósito de los recursos por "LA ACREDITANTE" en la cuenta bancaria a nombre de "EL ACREDITADO" que éste al efecto le proporcione y los pagos a terceros que "EL ACREDITADO" le instruya a "LA ACREDITANTE" en los términos del presente contrato. -----

LTCG.- La Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado. -----

MENSUALIDAD: Se entenderá por cada una de las amortizaciones que deba de realizar "EL ACREDITADO", a "LA ACREDITANTE", los cuales comprenden capital e intereses ordinarios, durante el plazo del crédito.-----

PAGO MENSUAL: Para efectos del presente contrato, se integra por: i) la amortización de capital e intereses ordinarios; ii) las primas de los seguros, en los supuestos a que se refiere la cláusula denominada "SEGUROS" del presente contrato y iii) la comisión por autorización de crédito diferida a que se refiere la cláusula denominada "COMISIONES" del presente contrato y demás accesorios legales previstos en el presente contrato o derivados de él.-----

REGLAS DE LA SHCP Y BM.- Conjunta o Indistintamente a las Reglas Generales a que se refiere la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado que emite la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Resolución que establece los componentes, la metodología de cálculo y periodicidad del Costo Anual Total que emitió Banco de México, ambas publicadas en el Diario Oficial de la Federación.-----

SEGUNDA.- IMPORTE TOTAL DEL CRÉDITO Y OBJETO DEL CONTRATO.- "LA ACREDITANTE" abre y pone a disposición de "EL ACREDITADO" un crédito simple con interés y garantía hipotecaria por la cantidad de **\$6,000,000.00 (SEIS MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL)** que lo destinará a la adquisición de EL INMUEBLE.

En el importe del crédito no quedan comprendidos los intereses ordinarios, comisiones, gastos, primas de los seguros y demás accesorios legales que "EL ACREDITADO" deba cubrir a "LA ACREDITANTE", conforme a lo pactado en este contrato.-----

En el registro interno de "LA ACREDITANTE", corresponde a este crédito el número "00740036539821195515" (**cero cero siete cuatro cero cero tres seis cinco tres nueve ocho dos uno uno nueve cinco cinco uno cinco**) "LA ACREDITANTE" podrá modificar el número de crédito mencionado, el cual dará a conocer a "EL ACREDITADO" en los estados de cuenta que en su caso emita.

TERCERA.- COMISIONES Y GASTOS.- "EL ACREDITADO" se obliga a pagar a "LA ACREDITANTE":-----

A) Una Comisión por contratación o apertura por una cantidad equivalente al **0.75% (cero punto setenta y cinco)** calculada sobre el monto financiado del crédito, exenta del pago del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), pagadera en pesos moneda nacional y por una sola vez a la fecha de firma de este contrato, la cual se genera por el costo derivado de la formalización del presente crédito y de los trámites administrativos de la apertura de crédito.-----

B) Una Comisión por Autorización de Crédito Diferida por una cantidad equivalente al **0.075% (cero punto cero setenta y cinco)** calculada sobre el

monto financiado del crédito, exenta del pago del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), pagadera en pesos moneda nacional y en forma mensual durante todo el plazo del crédito, la cual se genera por el uso y actualización que realiza "LA ACREDITANTE" de la herramienta tecnológica que ocupa para la contratación de créditos hipotecarios. -----

C) Los gastos que erogue "LA ACREDITANTE", con motivo de la cobranza del crédito que tenga que llevar a cabo ante el eventual atraso o incumplimiento puntual de los pagos que "EL ACREDITADO" deba realizar en términos del presente contrato, consistente en gestiones de carácter extrajudicial que realice a través de sus áreas de cobranza interna o por la contratación de Empresas o Despachos externos por los servicios profesionales que efectúen, sin que esto obste para que "LA ACREDITANTE" pueda reclamarle judicialmente los gastos y costas judiciales de los juicios correspondientes, por el monto y cuando así lo determine la autoridad judicial competente mediante sentencia firme. -----

El importe mensual de los gastos de cobranza exclusivamente para lo previsto en la presente cláusula será por la cantidad que resulte menor entre el importe en pesos equivalente a 70 (SETENTA) UDIS (unidades de inversión) y el importe equivalente al monto del incumplimiento. Adicionalmente "EL ACREDITADO" deberá pagar el Impuesto al Valor Agregado correspondiente. -

"LA ACREDITANTE" informará a "EL ACREDITADO" los gastos de cobranza erogados en el estado de cuenta del crédito, a efecto de que los cubra de inmediato en el lugar establecido para el cumplimiento de las demás obligaciones de pago estipuladas en el presente contrato. -----

Para efecto del pago de los gastos de cobranza, dichos pagos serán exigibles al momento de que "LA ACREDITANTE" le informe a "EL ACREDITADO" el importe de los mismos, por cualquier medio, incluso mediante la entrega de los estados de cuenta de su crédito. -----

D) Por única ocasión el costo del avalúo bancario derivado de los servicios de valuación de "EL INMUEBLE", cuyo monto se calculará en razón de lo siguiente: (i) el valor comercial del mismo que arroje dicho avalúo y conforme a los rangos de valor que se informan en la sección de "Costos y Comisiones" ubicada permanentemente en la parte inferior derecha de la página de internet, así como información disponible en cualquiera de las sucursales de "LA ACREDITANTE"; y, (ii) para el caso que no se proporcionen los planos arquitectónicos de "EL INMUEBLE" al perito valuador que realice el avalúo, entonces se deberá añadir un costo adicional de medición, cuyo importe también se informa en dicha sección de "Costos y Comisiones" ubicada permanentemente en la parte inferior derecha de la página de internet www.bhga.mx, así como información disponible en cualquiera de las sucursales de "LA ACREDITANTE". -----

El costo total del avalúo se pagará de la siguiente manera: primero, por el pago que previamente a la formalización del crédito que en la presente escritura se instrumenta y al momento de solicitar los servicios de valuación inmobiliaria, "EL ACREDITADO" realice a "LA ACREDITANTE" en razón del valor estimado del inmueble que el propio "ACREDITADO" haya manifestado en la Solicitud de Crédito y según se ubique en los rangos de valor informados en la sección de "Costos y Comisiones" ubicada permanentemente en la parte inferior derecha de la página de internet www.bhga.mx, así como información disponible en cualquiera de las sucursales de "LA ACREDITANTE"; y, solo para el caso que, del resultado del avalúo al que se refiere el presente inciso, el valor de "EL INMUEBLE" fuere mayor al ubicarse en el renglón de valor siguiente, entonces la diferencia deberá ser cubierta por "EL ACREDITADO" a "LA ACREDITANTE" a la fecha de celebración del presente Contrato. -----

Por último, para el caso que el valor de "EL INMUEBLE" informado en el avalúo se ubique en el renglón inferior del valor estimado del mismo y manifestado por "EL ACREDITADO" en la solicitud de crédito, entonces, "LA ACREDITANTE" reembolsará dicho excedente a "EL ACREDITADO", sin que dicha cantidad por ningún motivo genere algún tipo de interés o rendimiento a favor de "EL ACREDITADO". -----

E) Asimismo, por única ocasión, "EL ACREDITADO" pagará a "LA ACREDITANTE" los gastos originados con motivo de la aprobación del presente crédito (mismos que incluyen la investigación crediticia que "LA ACREDITANTE" realizó en una sociedad de información crediticia y del estudio socioeconómico) cuyo monto se informa en la sección de "Costos y Comisiones" ubicada permanentemente en la parte inferior derecha de la página de internet www.bhga.mx, así como información disponible en cualquiera de las sucursales de "LA ACREDITANTE", y que ésta tuvo que realizar para el otorgamiento del crédito que en el presente instrumento se formaliza. ---

F) Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que cause esta escritura y de sus modificaciones futuras si las hubiere, expedición de testimonios, registros y cancelaciones, serán por cuenta de "EL ACREDITADO". "EL ACREDITADO" tiene pleno conocimiento que las cantidades que se llegaren a generar en virtud de los conceptos señalados en el presente numeral no son cobradas directamente por "LA ACREDITANTE" en virtud del crédito otorgado; sino que corresponden a servicios otorgados por terceros. -----

"EL ACREDITADO" autoriza a "LA ACREDITANTE" a pagar por cuenta de "EL ACREDITADO" y con cargo al importe del crédito concedido, los gastos y honorarios notariales y de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y cualesquiera otros gastos generados por este contrato o derivados de él. -----

"EL ACREDITADO" podrá realizar los pagos a que está obligado a realizar en términos del presente contrato, a través de comisionistas bancarios, por lo que se hace de su conocimiento lo siguiente: "Las operaciones realizadas a través de los comisionistas bancarios podrán generar una comisión, consulte antes de realizar su operación". -----

CUARTA.- FORMA DE ENTREGA. DISPOSICIÓN DEL CRÉDITO.- A la FECHA DE DISPOSICIÓN, se tendrá por ejercido el importe total del crédito que se documenta en este contrato por parte de "EL ACREDITADO", para lo cual desde este momento "EL ACREDITADO" extiende el recibo más amplio y eficaz que en Derecho proceda, y en tal virtud, mediante la cláusula denominada AUTORIZACIONES del Capítulo relativo a las "Cláusulas No Financieras" del presente contrato, le da instrucciones expresas e irrevocables a "LA ACREDITANTE" para que a su nombre y por su cuenta, y sin responsabilidad de esta última, realice el pago de los montos que se determinan en el documento denominado "Liquidación de Crédito Individual" que debidamente firmada por "EL ACREDITADO" se agrega a este instrumento con la letra "F", para formar parte integrante de este instrumento.-----

"EL ACREDITADO" autoriza a "LA ACREDITANTE" a cobrar por una sola vez a la FECHA DE DISPOSICIÓN los siguientes conceptos: (i) la Comisión por Apertura a que se refiere el inciso A); (ii) el gasto por la aprobación del presente crédito, a que se refiere el inciso E); y, (iii) en su caso, el costo del avalúo bancario, en el supuesto a que se refiere el segundo párrafo del inciso D), todos detallados en la cláusula inmediata anterior, respectivamente, cuyos importes se incluyen en la citada "Liquidación de Crédito Individual". -----

"EL ACREDITADO" acepta expresamente que la presente escritura, hará prueba plena, por lo que hace a la disposición del importe total del crédito y entrega de la suma dispuesta. -----

QUINTA.- TASA DE INTERÉS ORDINARIO.- "EL ACREDITADO" se obliga a pagar a "LA ACREDITANTE", intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales a razón de una tasa fija anual del **7.85% (siete punto ochenta y cinco por ciento)**. -----

"LAS PARTES" acuerdan que, en los periodos de intereses ordinarios, éstos se calcularán dividiendo la tasa anual de interés ordinaria entre 360 (trescientos sesenta) y multiplicando el resultado obtenido por 30 (treinta) y el producto que se obtenga se multiplicará por el monto del saldo insoluto inicial del periodo al momento del cálculo; lo anterior, con excepción del primer cálculo de intereses, mismo que deberá considerar los días naturales transcurridos desde la "FECHA DE DISPOSICIÓN" al último día del mes, que para efectos del presente contrato, éste primer periodo de cálculo de intereses se denominará como "MENSUALIDAD IRREGULAR". -----

Para efectos del cómputo de los intereses ordinarios de los subsecuentes periodos, la fecha de corte será la que aparezca en la carátula de crédito de esta operación, la cual forma parte integrante del presente instrumento.

Los intereses ordinarios serán pagaderos mensualmente en forma conjunta con los demás conceptos que integran el "PAGO MENSUAL" en las mismas fechas en que debe realizarse el pago de ésta. -----

El pago de los intereses mensuales del crédito no podrá ser exigido por adelantado, sino únicamente por periodos mensuales en la fecha de cada vencimiento. -----

SEXTA.- PLAZO DEL CRÉDITO.- El plazo para el pago de este crédito será de **241 (doscientos cuarenta y un)** meses contados a partir de la fecha de firma de este instrumento, considerándose al primer mes como mensualidad irregular, debido a que inicia en la fecha de firma de la presente escritura y concluye el día último del mismo mes. -----

Los posteriores meses del plazo corresponderán a cada mes de acuerdo a calendario. -----

No obstante, la terminación del plazo del presente crédito, este contrato surtirá plenamente sus efectos legales, hasta que "EL ACREDITADO" haya dado cumplimiento a todas las obligaciones a su cargo pactadas en este instrumento. "EL ACREDITADO" tiene pleno conocimiento que el plazo del crédito establecido en la presente cláusula, no es prorrogable en forma alguna. -----

SÉPTIMA.- FORMA DE AMORTIZACIÓN, PAGO DEL CRÉDITO Y ACCESORIOS.- El capital del crédito y sus respectivos intereses ordinarios, serán pagaderos mediante **240 (doscientos cuarenta)** amortizaciones mensuales y sucesivos que se aplicarán a intereses ordinarios y el sobrante al capital, a más tardar el último día hábil de cada mes sin necesidad de previo requerimiento ni recordatorio alguno. Asimismo, si la "FECHA DE DISPOSICIÓN" ocurriese dentro de los últimos 5 (cinco) días naturales del mes calendario respectivo, entonces la "MENSUALIDAD IRREGULAR" será exigible conjuntamente con el primer "PAGO MENSUAL" regular inmediato siguiente que "EL ACREDITADO" está obligado a realizar. -----

Cada "MENSUALIDAD" que debe realizar "EL ACREDITADO" a "LA ACREDITANTE" para efectos de este contrato, con excepción de la "MENSUALIDAD IRREGULAR", será de **\$55,384.46 (CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS, CUARENTA Y SEIS CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)**, que contempla capital e intereses ordinarios. -----

Para efectos de este contrato, el "PAGO MENSUAL" se integra por: i) la amortización de capital e intereses ordinarios; ii) las primas de los seguros, en los supuestos a que se refiere la cláusula denominada SEGUROS

del presente contrato y iii) la comisión por autorización de crédito diferida a que se refiere la cláusula denominada COMISIONES del presente contrato y demás accesorios legales previstos en el presente contrato o derivados de él. Asimismo, "LA ACREDITANTE" entrega a "EL ACREDITADO" y este se da por recibido una tabla de amortización a la fecha de firma del presente contrato, que incluye entre otros conceptos, los descritos en el presente párrafo, la cual, solamente es informativa y en ningún caso se considerará parte del presente contrato. -----

Para efectos de este contrato, en caso de que la fecha de pago corresponda a un día inhábil bancario, "EL ACREDITADO" sin cargo alguno podrá realizar dicho pago al DÍA HÁBIL bancario siguiente. -----

Todos los pagos que "EL ACREDITADO" deba realizar con motivo de este instrumento, deberán efectuarse en el domicilio que corresponde a "LA ACREDITANTE", mismo que se establece en la cláusula denominada DOMICILIOS del Capítulo relativo a las "Cláusulas No Financieras" del presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior, "EL ACREDITADO" podrá realizar los "PAGOS MENSUALES", en cualquiera de las sucursales de la Institución que para dichos efectos designe "LA ACREDITANTE" mediante el envío del Estado de Cuenta correspondiente, siempre y cuando "EL ACREDITADO" pague el importe del "PAGO MENSUAL" del mes a liquidar en tiempo, es decir, a más tardar en la fecha límite de pago que contiene el propio Estado de Cuenta. -----

La falta de fondos necesarios para cubrir los pagos exigibles a cargo de "EL ACREDITADO" o el que no se tenga la "CUENTA VINCULADA", de ninguna forma libera a "EL ACREDITADO" de las obligaciones que en este acto asume frente a "LA ACREDITANTE". -----

El pago del importe del capital por parte de "EL ACREDITADO" no lo exime de pagar los intereses devengados y no pagados. -----

Asimismo "EL ACREDITADO" podrá realizar los pagos que está obligado a realizar en los términos del presente contrato, a través de cualquiera de los siguientes medios de pago que se encuentran a su disposición: -----

| MEDIO DE PAGO----- | FECHA DE ACREDITAMIENTO DEL PAGO----- |
|---|--|
| Efectivo y cheque a cargo de "LA ACREDITANTE".----- | El mismo día en que sean recibidos.----- |
| Cheques salvo buen cobro a cargo de otra Institución de crédito.----- | A más tardar el día hábil siguiente si el pago se hace antes de las 16:00 (dieciséis) horas, o a más tardar el segundo día hábil siguiente si el pago se hace después de las 16:00 (dieciséis) horas.----- |

| | |
|---|---|
| Medios ----- electrónicos/Sistema de Pagos ----- Electrónicos ----- ----Interbancario -- ---(SPEI).----- | El mismo día en que se realice la transferencia.--- ----- ----- ----- ----- |
| Medios ----- electrónicos/transfe rencia ----- -----electrónica.--- | Al siguiente día hábil.----- ----- ----- ----- |
| Domiciliación con -- cargo a una cuenta de depósito o de ahorro.----- | El último día hábil de cada mes que conforman el plazo del crédito.----- ----- ----- |

En el supuesto de la domiciliación, "EL ACREDITADO" deberá convenir con "LA ACREDITANTE" que el pago se realice de esa forma, para lo cual deberá otorgar su autorización en el documento que se indica en la cláusula denominada CUENTA VINCULADA del presente contrato. "EL ACREDITADO" podrá cancelar dicho servicio de domiciliación, en cualquier momento mediante comunicado por escrito que éste haga a "LA ACREDITANTE". -----

OCTAVA.- PAGOS ANTICIPADOS Y ADELANTADOS.- -----

PAGOS ANTICIPADOS: "EL ACREDITADO" podrá pagar por anticipado total o parcialmente el crédito a su cargo, mediante pagos al capital que haya dispuesto siempre y cuando: (i) le indique previamente a "LA ACREDITANTE" el monto del pago anticipado que desea realizar y si desea que se aplique para reducir el plazo del crédito o para reducir el monto de la "MENSUALIDAD"; y, (ii) que, en ese momento, se encuentre al corriente en sus "PAGOS MENSUALES" y que no exista algún adeudo pendiente a su cargo.

Si no hubiera una instrucción de "EL ACREDITADO" los pagos anticipados se aplicarán a la reducción del monto de las "MENSUALIDADES". -----

"El ACREDITADO" reconoce que en caso de que al momento del pago anticipado, el sistema electrónico de "LA ACREDITANTE" ya hubiera determinado la aplicación del importe de la "MENSUALIDAD" que corresponda cobrar en ese periodo, la reducción de la "MENSUALIDAD" o en su caso la reducción del plazo se realizará en el periodo siguiente a la fecha del pago anticipado efectuado. -----

Cuando exista pago parcial anticipado para reducir la "MENSUALIDAD", el nuevo pago se calculará según el siguiente procedimiento, quedando fijo

hasta que el crédito reciba un nuevo pago parcial anticipado para reducir el propio pago. En este último caso se deberá volverá realizar el siguiente procedimiento: -----

a) Se determina la tasa de interés diaria aplicable, para lo cual, la tasa establecida expresada en decimales se dividirá entre 360 (trescientos sesenta) y el resultado se multiplicará por 30 (treinta), para así determinar la tasa de interés del periodo. Este es el Resultado 1 (uno).

b) Se multiplica el saldo insoluto al inicio del período de cálculo por la tasa de interés aplicable en el mismo período (Resultado 1 (uno)), para obtener el Resultado 2 (dos). -----

c) Se divide 1 (uno) entre la suma de 1 (uno) más la tasa de interés aplicable en el período (Resultado 1 (uno)), y este resultado se eleva a la potencia equivalente al número de veces que corresponda al plazo del crédito en meses, menos el período que se calcula más 1 (uno), determinando así el Resultado 3 (tres). -----

d) Se toma 1 (uno) menos el Resultado 3 (tres) para obtener el Resultado 4 (cuatro). -----

e) Para obtener la "MENSUALIDAD" se divide el Resultado 2 (dos) entre el Resultado 4 (cuatro). -----

Para obtener la porción de amortización a capital de estos pagos se efectúa el siguiente procedimiento: -----

a) Se determina la tasa de Interés diaria aplicable, para lo cual, la tasa establecida expresada en decimales se dividirá entre 360 (trescientos sesenta) y el resultado se multiplicará por 30 (treinta), para así determinar la tasa de interés del periodo para obtener el Resultado 1 (uno).

b) Se multiplica el saldo insoluto al inicio del período de cálculo por la tasa de interés aplicable en el mismo período (Resultado 1 (uno) anterior), para obtener el Resultado 2 (dos) que corresponde a los intereses. -----

c) Se toma la "MENSUALIDAD" (inciso e anterior) menos el resultado 2 (dos) anterior y el resultado que se obtiene es la porción de capital que se amortiza en ese período. -----

En el último mes del plazo del crédito, el importe de la "MENSUALIDAD" se determinará por la suma del saldo insoluto al inicio del mes, más los intereses ordinarios que se generen durante dicho período. Dicho pago no podrá ser mayor de la suma de dos de las "MENSUALIDADES" iguales y sucesivos antes establecidas. -----

Una vez que "LA ACREDITANTE" haya identificado el pago anticipado y siempre y cuando éste sea por lo menos por el importe equivalente al "PAGO MENSUAL"

a que está obligado pagar "EL ACREDITADO" en los términos del presente contrato, "LA ACREDITANTE" entregará a "EL ACREDITADO", a través del Servicio a Clientes Hipotecario, el cual cuenta con el número 55 1102 0015 (cinco cinco uno uno cero dos cero cero uno cinco), Opción 1 (uno), el comprobante por concepto del pago anticipado recibido y una nueva tabla de amortización, la cual, solo es de carácter informativo y en ningún caso formará parte del presente contrato. -----

Los pagos anticipados que realice "EL ACREDITADO" no lo eximen de su obligación de efectuar los pagos de las "MENSUALIDADES" inmediatas siguientes, de forma conjunta con los otros conceptos que integran el "PAGO MENSUAL", en las mismas fechas en que debe realizarse el pago de éste último. -----

PAGOS ADELANTADOS: "EL ACREDITADO" podrá solicitar a "LA ACREDITANTE" que reciba pagos adelantados, entendiéndose por estos, los "PAGOS MENSUALES" que aún no sean exigibles, con el fin de aplicarlos a cubrir el importe de los "PAGOS MENSUALES" inmediatos siguientes. Cuando el importe del pago adelantado sea superior al que deba cubrirse en la siguiente fecha de pago, "LA ACREDITANTE" deberá obtener del Cliente un escrito con firma autógrafa que incluya la siguiente leyenda: "El ACREDITADO" autoriza que los recursos que se entregan en exceso de sus obligaciones exigibles, no se aplique para el pago anticipado del principal, sino que se utilicen para cubrir por adelantado el importe de los "PAGOS MENSUALES" del "Crédito" inmediatos siguientes." -----

Cuando "LA ACREDITANTE" reciba un pago adelantado por un importe igual al monto del "PAGO MENSUAL" o inferior a éste, no será necesario el escrito antes mencionado, debiendo aplicar el importe del pago adelantado recibido al "PAGO MENSUAL" correspondiente, en el entendido de que si el importe del pago adelantado es inferior al monto del "PAGO MENSUAL" entonces "EL ACREDITADO" se obliga a pagar el importe insoluto que corresponde a dicho periodo. -----

"LA ACREDITANTE", deberá entregarle a "EL ACREDITADO" un comprobante de dicho pago, cada vez que "EL ACREDITADO" realice un pago adelantado. ----

NOVENA.- FORMA DE APLICACIÓN DE LOS PAGOS.- Cuando existan adeudos pendientes vencidos conforme a lo establecido en el presente instrumento, y "EL ACREDITADO" realice pagos, éstos se aplicarán en primer término a cubrir el adeudo vencido más antiguo en el siguiente orden: -----

Gastos de cobranza -----

Accesorios -----

Intereses ordinarios -----

Amortización de capital. -----

DÉCIMA.- CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA.- "EL ACREDITADO", para garantizar todas y cada una de las obligaciones que se contraen por virtud del presente contrato, constituye(n) HIPOTECA especial, expresa y en **PRIMER LUGAR Y GRADO** a favor de "LA ACREDITANTE" sobre EL INMUEBLE relacionado en los antecedentes de este contrato, con las superficies, medidas y linderos ahí determinados, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen. -----

Esta HIPOTECA comprende todo cuanto corresponde de hecho y por derecho al mismo y deban considerarse inmovilizado en él, sin reserva ni limitación alguna y especialmente todos los bienes y derechos a que se refieren los artículos dos mil ochocientos noventa y seis y dos mil ochocientos noventa y siete del Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México y su correlativo o concordante en el Código Civil del estado de México, y por lo tanto las accesiones naturales del bien inmueble hipotecado, las mejoras y construcciones hechas o que se hagan en lo sucesivo, los muebles incorporados permanentemente a él y que no puedan separarse sin menoscabo de su valor, las nuevas construcciones que se edifiquen sobre el mismo, las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de las obligaciones garantizadas y en general todos los frutos civiles, industriales y naturales que produzcan. -----

"EL ACREDITADO" y "LA ACREDITANTE" convienen en que esta garantía hipotecaria garantiza el pago del capital, así mismo garantizará el pago de todos los gastos y costas en caso de juicio siempre y cuando medie una sentencia emitida por Autoridad competente en donde así se determine, de igual manera garantizará el pago de los intereses que se causen con motivo del presente contrato de apertura de crédito, aunque estos excedan de tres años, por todo el tiempo de prescripción de éstos, de acuerdo con el artículo dos mil novecientos quince del Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, y su correlativo o concordante en el Código Civil del estado de México, de lo que se tomará razón en el Registro Público de la Propiedad. -----

La HIPOTECA constituida subsistirá mientras se encuentre insoluto el crédito, sus intereses o cualesquiera otras prestaciones a cargo de "EL ACREDITADO". -----

EL INMUEBLE o los derechos que constituyan la garantía no podrán sustituirse y la garantía no se podrá liberar hasta en tanto no se liquide el crédito de conformidad con lo establecido en este instrumento. -----

DÉCIMA PRIMERA.- SEGUROS.- Conforme se menciona en el capítulo de DECLARACIONES, es del conocimiento de "EL ACREDITADO" que, para el otorgamiento del presente crédito es requisito indispensable la

contratación, con la compañía aseguradora de su elección, de los siguientes seguros: -----

A. Un seguro por una suma asegurada equivalente al valor comercial que se indique en el avalúo bancario formulado a "EL INMUEBLE" para el otorgamiento del presente crédito (debiendo restar el valor de terreno), por los daños que el mismo pudiese sufrir, a consecuencia de: (i) incendio; (ii) terremoto y erupción volcánica y otros riesgos catastróficos; (iii) riesgos hidrometeorológicos; y, (iv) extensión de cubierta, pudiendo contratar "EL ACREDITADO", además, otras coberturas a su elección, inclusive por los contenidos que se incluyan en el menaje de la casa y hasta por el límite pactado con la compañía aseguradora. -----

En el supuesto en que proceda la indemnización de algún siniestro contemplado en la cobertura de seguro de daños y exista un remanente por la diferencia que resulte de restar al importe de la indemnización, descontando, cuando aplique, las cantidades por deducible y coaseguro correspondiente, el importe del Saldo Insoluto del crédito, más sus intereses y ACCESORIOS que se deban pagar a "LA ACREDITANTE", entonces, dicho remanente deberá ser entregado a "EL ACREDITADO" en la cuenta que éste último señale a la compañía aseguradora. -----

B. Un seguro de vida e invalidez total y permanente de "EL ACREDITADO", por una suma asegurada que como mínimo equivalga al saldo insoluto no vencido (que incluya el pago de principal, intereses y ACCESORIOS) del crédito que mediante el presente instrumento se formaliza. -----

C. Y, por último, para el caso que "EL ACREDITADO" sea un trabajador asalariado, un seguro o cobertura por desempleo involuntario (conforme a la legislación en la materia) que cubra a "LA ACREDITANTE" una suma asegurada que equivalga cuando menos a 6 (seis) pagos mensuales del presente crédito mientras aquél se encuentre desempleado, en los términos y condiciones que "EL ACREDITADO" pacte con la compañía aseguradora. -----

Los seguros enunciados en los incisos A), B) y C) anteriores: (i) deberán estar contratados a la fecha de firma del presente crédito con una compañía aseguradora de reconocida solvencia económica; (ii) debiendo designar a "LA ACREDITANTE" como Beneficiaria Preferente e Irrevocable, haciendo mención del presente crédito, y (iii) estar vigentes mientras que exista alguna obligación pendiente de cubrir conforme a este contrato. Reservándose "LA ACREDITANTE", al efecto, la facultad de aceptar o no la(s) póliza(s) o los documentos que, conforme a la legislación en la materia, se formalice(n), según cumpla(n) o no con dichos requisitos. -----

Al efecto, "EL ACREDITADO" se obliga a entregar a la fecha de firma del presente instrumento a "LA ACREDITANTE" la(s) póliza(s), endoso(s) y cualquier otro documento que, conforme a la legislación en la materia, se

instrumente(n), en compañía de la evidencia de su(s) pago(s). Asimismo, "EL ACREDITADO" se obliga a entregar a "LA ACREDITANTE", la renovación y pago de la(s) póliza(s) a que se refiere la presente cláusula, con al menos 30 (treinta) días naturales de anticipación a la fecha en que venza(n) la(s) póliza(s) contratada(s), debiendo entregar (el) (los) original(es) de dicha(s) póliza(s) o su equivalente en el domicilio de "LA ACREDITANTE" o en el lugar que ésta le indique previamente. Lo anterior, en el entendido que, tratándose de seguros contratados con una compañía distinta a "BHGA SEGUROS MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, GRUPO FINANCIERO BHGA MÉXICO, "EL ACREDITADO" deberá exhibir la renovación y pago de dichos seguros por anualidades. -----

En caso de omisión por parte de "EL ACREDITADO" respecto de la contratación o renovación y pago de dichos seguros en los términos del presente contrato, siempre y cuando "EL ACREDITADO" se encuentre al corriente en los "PAGOS MENSUALES" del "Crédito", "EL ACREDITADO" en este acto faculta a "LA ACREDITANTE" para que ésta contrate a su nombre y por cuenta los seguros correspondientes con la compañía aseguradora "BHGA SEGUROS MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, GRUPO FINANCIERO BHGA MÉXICO, con las condiciones y coberturas estipuladas en el presente contrato. En este supuesto, la contratación de los seguros que haga "LA ACREDITANTE" se hará por el resto de la vigencia del "Crédito", para lo cual, también "EL ACREDITADO" en este acto faculta a "LA ACREDITANTE" para pagar por cuenta de "EL ACREDITADO" las primas correspondientes, mismas que deberán liquidarse en las mismas fechas en que sean exigibles los "PAGOS MENSUALES" a su cargo. En consecuencia, en dicho supuesto, el "PAGO MENSUAL" se integrará de los siguientes conceptos: (i) la amortización de capital e intereses ordinarios del periodo respectivo; (ii) las primas de los seguros a que se refiere la presente cláusula; y, (iii) la Comisión por Autorización de Crédito Diferida a que se refiere la cláusula denominada COMISIONES Y GASTOS del presente Contrato y demás ACCESORIOS a los que "EL ACREDITADO" esté obligado a pagar. -----

Para el caso que, la contratación de los seguros, por alguna circunstancia imputable a "EL ACREDITADO", no sea posible con "BHGA SEGUROS MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, GRUPO FINANCIERO BHGA MÉXICO, entonces, "LA ACREDITANTE" podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato, conforme a la cláusula inmediata siguiente. -----

"EL ACREDITADO" reconoce expresamente que los seguros a los que alude la presente cláusula, se sujetarán a los costos, términos y condiciones que rijan de acuerdo a lo convenido con la aseguradora de su elección, que obren en la(s) póliza(s) o cualquier otro documento que, conforme a la legislación en la materia, se instrumenten, y sin ninguna responsabilidad para "LA ACREDITANTE". -----

En caso de presentarse algún siniestro que pudiere dar lugar a la indemnización por alguna de las coberturas a las que se refieren los seguros descritos en los incisos A), B) y C) de la presente cláusula, por regla general "EL ACREDITADO" se obliga a notificarlo a la compañía aseguradora dentro de las 24 (veinticuatro) horas siguientes a que tenga conocimiento del mismo, así como entregar toda la documentación que al efecto dicha compañía le requiera, y sin que ello lo exima del pago puntual del importe del (de lo(s) "PAGOS MENSUALES" del "Crédito" hasta que ocurra, en su caso, el pago de la indemnización a favor de "LA ACREDITANTE". Tratándose de la reclamación del siniestro por fallecimiento de "EL ACREDITADO" en el seguro de vida, será responsabilidad de sus Beneficiarios y, en segundo lugar, de "LA ACREDITANTE" (si ésta tiene noticia de tal hecho), notificar el deceso a la compañía aseguradora. -----

Toda vez que, a la fecha de firma del presente instrumento, "EL ACREDITADO" eligió libremente la contratación de los seguros a que se refiere la presente cláusula con "BHGA SEGUROS MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, GRUPO FINANCIERO BHGA MÉXICO (en lo sucesivo "BHGA SEGUROS"), en consecuencia, regirán las reglas generales antes descritas, con las salvedades siguientes: -----

1. Por lo que hace al seguro de daños que pudiere sufrir "EL INMUEBLE", la suma asegurada será por el importe equivalente al valor comercial (al cual se restará el valor del terreno) que arroje el avalúo bancario a la fecha de firma del presente instrumento, formulado con motivo del otorgamiento del presente "Crédito". Dicha suma asegurada se estipulará en la póliza respectiva, salvo que, en la propia constancia de aseguramiento o la póliza respectiva se especifique para cada cobertura en lo particular un valor o suma asegurada distinta. -----

Asimismo, "EL ACREDITADO" sabe y conoce que, toda vez que algunas coberturas del seguro de daños estarán referidas a una suma asegurada equivalente al valor comercial de "EL INMUEBLE", autoriza a la "LA ACREDITANTE" a proporcionar a "BHGA SEGUROS", en cada aniversario de la póliza, la actualización de dicho valor, mediante un estudio comparativo de mercado, el cual comparará diferentes precios de venta de inmuebles de características semejantes, cimentación, factores de ubicación, antigüedad, estado de conservación y metros de construcción, pudiendo actualizarse en consecuencia y en su caso, el monto de la prima para este seguro. -----

2. Por lo que hace a la cobertura por desempleo (misma que se incluye en el seguro de vida e invalidez total y permanente) amparará al "Asegurado Titular" (término que se define en las condiciones generales de dicho seguro) hasta por una suma asegurada equivalente de hasta 6 (seis) meses de pagos mensuales conforme a lo estipulado en el presente contrato. Dicho seguro cubrirá la pérdida del empleo por despido injustificado cuando se

dé a partir del séptimo mes de vigencia del contrato, caso en el cual, el "Asegurado Titular" debió haber laborado por un período de al menos 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de ocurrencia del desempleo involuntario. -----

En el supuesto de que el "Asegurado Titular" obtuviera nuevamente empleo y se mantenga laborando al menos 12 (doce) meses continuos, se reinstalará la cobertura del seguro de desempleo, la cual cubrirá el pago del importe de hasta 6 (seis) pagos mensuales adicionales, así como el pago de las correspondientes primas de seguros. -----

El pago de la suma asegurada se hará mediante la aplicación de cada uno de los "PAGOS MENSUALES" estipulados en el presente contrato por cada mes que transcurra a partir de la fecha en que el "Asegurado Titular" demuestre la pérdida del empleo, siempre y cuando el desempleo se presente a partir del séptimo mes de vigencia de este contrato y hasta que el mismo obtenga un nuevo empleo o hasta cumplir el sexto pago, lo que ocurra primero. -----

El pago de la suma asegurada procederá únicamente en el caso de que "EL ACREDITADO" se encuentre al corriente en sus "PAGOS MENSUALES" hasta antes de la pérdida del empleo -----

Asimismo, el "Asegurado Titular" reconoce que queda a su cargo la obligación de notificar por escrito que sufrió un despido injustificado y entregar la documentación que al efecto le requiera "BHGA SEGUROS", para que ésta realice el pago de la cobertura a "LA ACREDITANTE" en su carácter de Beneficiario Irrevocable y hasta por el monto de la suma asegurada; por lo que, el "Asegurado Titular" reconoce y acepta que el tiempo que tarde en tramitar la referida reclamación, no lo libera de su obligación de cumplir con sus "PAGOS MENSUALES" conforme a las fechas de vencimiento pactadas en este instrumento; y, para el caso de no hacerlo, se actualizará el vencimiento anticipado del crédito, sin perjuicio del cobro de los gastos de cobranza y demás obligaciones aquí pactadas. -----

"EL ACREDITADO" reconoce expresamente que el seguro de desempleo se sujetará a los términos y condiciones que rijan de acuerdo a lo convenido en la póliza correspondiente y sin ninguna responsabilidad para "LA ACREDITANTE".

3. En un primer período que va de la fecha de firma al último día natural del mes en que ello ocurra, "EL ACREDITADO" faculta a "LA ACREDITANTE" para que ésta contrate a su nombre y por su cuenta con "BHGA SEGUROS", los seguros a que se refiere la presente cláusula, a través de un seguro colectivo que tiene contratado "LA ACREDITANTE" con dicha compañía aseguradora. Por lo que, toda vez que bajo dicho seguro colectivo no se expiden pólizas individuales, las Condiciones Generales de los citados seguros podrá consultarlos en la página de internet www.bhgaseguros.mx. En consecuencia, las primas de los seguros contratados se sumarán al importe

de la "MENSUALIDAD IRREGULAR" y se pagarán conforme a la regla establecida en la cláusula denominada "FORMA DE AMORTIZACIÓN, PAGO DEL CRÉDITO Y ACCESORIOS" del presente contrato. -----

4. Luego de transcurrido dicho primer período, en los subsecuentes "PAGOS MENSUALES" y durante toda la vigencia del crédito, comenzará a operar la contratación de los seguros a que se refiere la presente cláusula, a través de pólizas individuales, mismas que "EL ACREDITADO" celebró directamente con "BHGA SEGUROS". -----

5. "LA ACREDITANTE" queda facultada para que, a nombre y por cuenta de "EL ACREDITADO" realice el pago a "BHGA SEGUROS", del monto de las primas correspondientes, pagos que no podrán realizarse con cargo al importe del crédito y deberán liquidarse en las mismas fechas en que sean exigibles los pagos mensuales a cargo de "EL ACREDITADO". En consecuencia, el "PAGO MENSUAL" a que se refiere la cláusula denominada "FORMA DE AMORTIZACIÓN, PAGO DEL CRÉDITO Y ACCESORIOS" del presente capítulo se integra de los siguientes conceptos: i) amortización de capital e intereses ordinarios del periodo mensual respectivo; ii) las primas de los seguros a que se refiere la presente cláusula; y, iii) la Comisión por Autorización de Crédito Diferida a que se refiere la Cláusula denominada COMISIONES Y GASTOS del presente Contrato y demás ACCESORIOS a los que "EL ACREDITADO" esté obligado a pagar. -----

Por lo que, "EL ACREDITADO" se obliga a pagar de manera mensual el monto de las primas de seguros que "LA ACREDITANTE" le dé a conocer a través del estado de cuenta a que se refiere la cláusula denominada ESTADOS DE CUENTA del presente capítulo. Asimismo, los montos de las primas se darán a conocer en la Tabla de Amortización que debidamente firmada por "EL ACREDITADO", se le entrega en la fecha de firma del presente contrato y sin que se considere, en ningún caso, que dicho documento forma parte del presente instrumento. "EL ACREDITADO" conoce que el monto de las primas podrá variar durante la vigencia del crédito conforme a las condiciones generales que rigen para uno y otro seguro. -----

6. La forma de cálculo de las primas de los seguros y en los supuestos a que se refieren los incisos 3 (tres), 4 (cuatro) y 5 (cinco) del presente apartado, es: (i) para el seguro de vida es considerando el saldo insoluto de principal en cada anualidad, dividido entre mil y multiplicado por un factor de 0.6000 (cero punto seis mil); y (ii) mientras que, para el cálculo de la prima del seguro de daños es considerar la suma asegurada indicada en la constancia de aseguramiento, dividido entre mil y multiplicada por un factor de 0.1593 (cero punto mil quinientos noventa y tres), resultado al cual se deberá añadir la prima mensual fija por la cantidad de \$30.80 (TREINTA PESOS OCHENTA CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), cuyo importe también es

especificado en dicha póliza. En ambos casos, se deberá adicionar el Impuesto al Valor Agregado que su pago genere. -----

"EL ACREDITADO" acepta y reconoce que la contratación de los seguros con "BHGA SEGUROS", se instrumentará en documentos por separado al presente contrato de crédito, en dichos documentos "EL ACREDITADO" plasmará su consentimiento para dicha contratación; lo anterior en virtud de que los seguros antes mencionados cuentan con sus respectivos términos y condiciones, siendo productos independientes al crédito contemplado en el presente instrumento. La contratación de estos seguros con "BHGA SEGUROS" es opcional para "EL ACREDITADO". -----

DÉCIMA SEGUNDA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA.- En caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato por parte de "EL ACREDITADO", se dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago del importe del presente crédito, previo aviso a "EL ACREDITADO", el aviso se realizará a la dirección del correo electrónico miguel_syspro@yahoo.com.mx de "EL ACREDITADO". "EL ACREDITADO" manifiesta que dicha(s) cuenta(s) de correo la(s) mantiene activa(s) y es de su completa responsabilidad su revisión y constante monitoreo y sin necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios legales previstos en el presente contrato o derivados de él, y si en particular, ocurriesen cualesquiera de los siguientes eventos: -----

A).- Si "EL ACREDITADO" deja de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital, intereses, primas de seguros, comisión o cualquier otro adeudo conforme al presente contrato. -----

B).- Si resultará que "EL ACREDITADO" dejó de declarar por escrito a la empresa aseguradora, o lo hizo falsamente, todos los hechos importantes para la apreciación del riesgo que asume con los contratos de seguro a que se refiere la cláusula denominada SEGUROS del presente contrato, que puedan influir en las condiciones convenidas con la aseguradora, tal como los conoció y debía conocer durante el trámite para la obtención del presente contrato y de los contratos de seguro, particularmente por lo que se refiere al conocimiento de un padecimiento o enfermedad preexistente, y en general cualquier omisión o inexacta declaración de los referidos hechos para la apreciación del riesgo. -----

C).- Si cualquiera de las declaraciones hechas por "EL ACREDITADO" en la solicitud de crédito, consentimiento individual de seguro de vida e invalidez total y permanente o en este instrumento fuesen falsas. -----

D).- Si "EL ACREDITADO" no liquida el impuesto predial o los derechos por servicio de suministro de agua o cualquier otro impuesto, derecho o gravamen

a su cargo por EL INMUEBLE, dentro de los 10 (diez) días siguientes a que sean exigibles dichas obligaciones fiscales. -----

E).- Si "EL ACREDITADO" grava, limita o afecta jurídicamente en forma alguna EL INMUEBLE, sin la previa autorización de "LA ACREDITANTE". -----

F).- Si "EL ACREDITADO" destina EL INMUEBLE a un fin distinto al de casa habitación. -----

G).- Si "EL ACREDITADO" vende o enajena bajo cualquier título, incluyendo el fideicomiso traslativo de dominio o de garantía, EL INMUEBLE sin la autorización previa y por escrito de "LA ACREDITANTE". -----

H).- Si EL INMUEBLE hipotecado fuere objeto de embargo, de ejecución o de limitación, afectación o gravamen, por parte de un acreedor de "EL ACREDITADO", o decretado por cualquier autoridad. -----

I).- Dejare de asegurar EL INMUEBLE hipotecado en los términos de este contrato. -----

J).- Si "EL ACREDITADO" incumple con cualquiera de las obligaciones a su cargo establecidas en la cláusula DÉCIMA CUARTA del presente contrato. --

K) En caso de presentarse un cambio en correo electrónico, "EL ACREDITADO" se obliga a notificar a "LA ACREDITANTE" con 10 (diez) días hábiles de anticipación a dicho cambio. La notificación mediante el correo electrónico surtirá plenos efectos jurídicos desde la fecha y hora de envío por parte de "EL BANCO", con independencia de la fecha y hora en la que "EL CLIENTE" realice la lectura o consulta del correo electrónico. -----

DÉCIMA TERCERA.- ESTADOS DE CUENTA.- "LAS PARTES" conviene que "LA ACREDITANTE" pondrá a disposición de "EL ACREDITADO" su estado de cuenta de manera mensual a través de alguno de los medios electrónicos automatizados o no, ópticos o de cualquier otra tecnología presente o futura de los que dispone o disponga "LA ACREDITANTE", tales como correo electrónico, Internet o Servicio de Banca Electrónica que "LA ACREDITANTE" tiene en la página de internet: www.bhga.mx, o a través del medio electrónico previamente pactado, según lo seleccione en la Carátula de Crédito que corre agregada al apéndice de este instrumento con la letra "E". -----

Asimismo, "LA ACREDITANTE" pondrá a disposición y entregará sin costo a "EL ACREDITADO", cuando si lo requiera, su estado de cuenta en alguna de las sucursales de "LA ACREDITANTE". -----

En cualquier momento "EL ACREDITADO" podrá solicitar el cambio de la modalidad de consulta de su estado de cuenta convenida a través de cualquier medio que "LA ACREDITANTE" haya habilitado para tal efecto, inclusive su

envío al domicilio que "EL ACREDITADO" expresamente indique a "LA ACREDITANTE". -----

"LAS PARTES" convienen, que la falta de recepción del estado de cuenta por "EL ACREDITADO", no exime ni excusa a éste de sus obligaciones de pago en los términos pactados en el presente instrumento. -----

En caso de inconformidad "EL ACREDITADO" contará con un plazo de diez días hábiles para objetarlo a partir de la fecha de vencimiento del pago mensual de que se trate. -----

DÉCIMA CUARTA.- OTRAS OBLIGACIONES DE "EL ACREDITADO".- Además "EL ACREDITADO" se obliga a: -----

A) Mejorar la garantía si a juicio de "LA ACREDITANTE", el valor de EL INMUEBLE sufre demérito o resultare insuficiente para respaldar las obligaciones que en este acto asume "EL ACREDITADO". -----

B) A contratar y mantener vigentes los seguros a que se refiere la cláusula denominada "SEGUROS". -----

C) Dar aviso a la compañía aseguradora, con copia para "LA ACREDITANTE" en caso de ocurrir algún siniestro. -----

D) Permitir a "LA ACREDITANTE" la inspección por sí o por terceros, en cualquier momento, de la documentación objeto de financiamiento y de EL INMUEBLE. -----

DÉCIMA QUINTA.- PAGO ANTICIPADO DEL CRÉDITO.- "LA ACREDITANTE" acepta expresamente que recibirá pagos anticipados por parte de "EL ACREDITADO" o de cualquier otra Entidad Financiera o empresa mercantil que se dedique habitualmente al otorgamiento de créditos garantizados a la vivienda, y que cederá o subrogará por ministerio de ley en caso de pago total efectuado por éstas últimas de todos los derechos derivados del presente contrato.

DÉCIMA SEXTA.- SUSTITUCIÓN DE DEUDOR.- "LA ACREDITANTE" acepta expresamente que admitirá la sustitución de deudor, siempre y cuando ocurra lo siguiente: i) el tercero sustituto entregue a "LA ACREDITANTE" una solicitud de crédito; y ii) "LA ACREDITANTE" compruebe la identidad del solicitante, la veracidad y autenticidad de los datos que hubiese proporcionado el solicitante, la capacidad crediticia del solicitante conforme a las sanas prácticas, los requisitos establecidos por "LA ACREDITANTE", así como se dé cumplimiento de los demás requisitos y formalidades que requiera la ley.

DÉCIMA SÉPTIMA.- CESIÓN DE DERECHOS.- "EL ACREDITADO" faculta expresamente a "LA ACREDITANTE" para que en cualquier momento pueda ceder o transmitir o en cualquier otra forma negociar, por cualquier título jurídico, parcial o totalmente, los derechos y obligaciones, derivados del presente contrato

y su garantía hipotecaria; esta última sin necesidad de notificarlo, ni de hacer dicha cesión mediante escritura pública, y en consecuencia, sin necesidad de inscribir en el Registro Público de la Propiedad de que se trate, siempre y cuando "LA ACREDITANTE" conserve la administración de los créditos. En el supuesto de que "LA ACREDITANTE" deje de llevar la administración de los créditos, bastará con la notificación por escrito que "LA ACREDITANTE" dirija a "EL ACREDITADO". En el supuesto anterior la inscripción de la hipoteca hecha a favor del acreedor original se considerará hecha a favor de él o los cesionarios referidos quienes tendrán los derechos y las acciones derivadas de ésta. -----

DÉCIMA OCTAVA.- CUENTA VINCULADA.- LAS PARTES" convienen en que "EL ACREDITADO" podrá autorizar a "LA ACREDITANTE" de manera expresa en un documento por separado (Formato de Domiciliación,) para que cargue a la cuenta de depósito bancario de dinero a la vista, en cuenta de cheques o débito en moneda nacional que "EL ACREDITADO" designe en dicho Formato (en lo sucesivo la "Cuenta Vinculada"), el importe de los "PAGOS MENSUALES" correspondientes, obligándose a mantener los fondos suficientes para cubrir dichos cargos. -----

En caso de que "LA ACREDITANTE" no pudiera efectuar el cargo a la "Cuenta Vinculada" del importe de los pagos a que "EL ACREDITADO" está obligado conforme a este contrato, debido a que en ésta no existieren los fondos suficientes para realizar los cargos autorizados, "EL ACREDITADO" se obliga a pagar directamente en cualquiera de las sucursales de "LA ACREDITANTE" el importe de los "PAGOS MENSUALES" correspondientes, o en su caso, en cualquier otro domicilio que "LA ACREDITANTE" le señale previamente. ----

Independientemente de lo anterior, "EL ACREDITADO" otorga a "LA ACREDITANTE" en este acto una autorización e instruye para cargar el importe de el "PAGO MENSUAL" o "PAGOS MENSUALES" vencidas o exigibles en cualquier cuenta de depósito a la vista que "EL ACREDITADO" mantenga con "LA ACREDITANTE". En este caso "LA ACREDITANTE" podrá realizar el cargo a partir del "DÍA HÁBIL" siguiente a la fecha en la que "EL ACREDITADO" debió de haber realizado el pago del importe del "PAGO MENSUAL" correspondiente de acuerdo a la cláusula denominada "FORMA DE AMORTIZACIÓN, PAGO DEL CRÉDITO Y ACCESORIOS" del presente contrato. El importe del cargo que se realice en los términos del presente contrato será por el equivalente del importe del "PAGO MENSUAL" o "PAGOS MENSUALES" correspondientes según lo establecido en la cláusula antes citada, sin perjuicio de que las subsecuentes amortizaciones del crédito se hagan en los términos establecidos en la mencionada cláusula, conforme se vayan devengando y, en su caso, en términos de lo establecido en el primer párrafo de la presente cláusula, en el supuesto de que el pago correspondiente del importe del "PAGO MENSUAL" se encuentre domiciliado. -----

DÉCIMA NOVENA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO.- "EL ACREDITADO" podrá solicitar en cualquier momento a "LA ACREDITANTE" la terminación anticipada del presente contrato, mediante solicitud por escrito dirigida y entregada a éste último en el domicilio señalado en la cláusula denominada DOMICILIOS del presente contrato o comunicándose al teléfono 800-1226630 (ocho cero cero guion uno dos dos seis seis tres cero) de cualquier estado de la República Mexicana. "LA ACREDITANTE" proporcionará a "EL ACREDITADO" acuse de recibo de la solicitud que presente y le asignará un folio cuando se comunique a la línea telefónica aludida. "LA ACREDITANTE" se reserva el derecho de cerciorarse de la autenticidad y veracidad de la identidad de "EL ACREDITADO" confirmando sus datos por vía telefónica de conformidad con los criterios de seguridad establecidos por "LA ACREDITANTE". -----

En virtud de lo anterior, "LA ACREDITANTE" informará a "EL ACREDITADO", a más tardar el DÍA HÁBIL siguiente contado a partir de la fecha en que haya recibido la solicitud, el importe del saldo insoluto del crédito, sus ACCESORIOS y demás adeudos a su favor y a partir de esa fecha, dicho dato se encontrará disponible en cualquiera de sus sucursales en un plazo no mayor a cinco días hábiles, a efecto de que "EL ACREDITADO" proceda a su pago inmediato. -----

Una vez efectuado el pago a que se refiere en párrafo anterior, "LA ACREDITANTE", en un término de diez días hábiles, deberá poner a disposición de "EL ACREDITADO", un documento que dé constancia del fin de la relación contractual, el cual hará las veces de finiquito. "LA ACREDITANTE" procederá a reportar a las sociedades de información crediticia, en términos de la legislación aplicable, que el crédito a que se refiere el presente contrato ha sido liquidado, sin presentar adeudo alguno. -----

Únicamente en el supuesto de que no existan adeudos por parte de "EL ACREDITADO", "LA ACREDITANTE" dará por terminado el contrato a más tardar el día hábil siguiente a aquel en que ésta última reciba la solicitud, por escrito o bien, por medio de la línea telefónica señalada en el primer párrafo de la presente cláusula. -----

"LA ACREDITANTE" no podrá condicionar la terminación del presente contrato a cualquier otro acto no previsto en el mismo. Asimismo, "LA ACREDITANTE" no cobrará a "EL ACREDITADO" alguna comisión o penalización alguna por la terminación anticipada del presente contrato. -----

En caso de que "EL ACREDITADO" no solicite a "LA ACREDITANTE" la terminación anticipada del presente contrato y realice el pago de la totalidad del importe del crédito otorgado, sus ACCESORIOS y demás adeudos a su cargo, "LA ACREDITANTE" informará a "EL ACREDITADO" de la terminación del presente contrato mediante llamada telefónica o por cualquier otro medio que "LA ACREDITANTE" tenga establecido para contactar a "EL ACREDITADO". -----

"EL ACREDITADO" manifiesta que al término del contrato "LA ACREDITANTE" cancelará, sin su responsabilidad el cobro de los seguros asociados al presente crédito, así como el servicio de domiciliación que en su caso se hubiera contratado en términos de la cláusula denominada CUENTA VINCULADA del presente contrato. -----

VIGÉSIMA.- RESTRICCIÓN Y DENUNCIA.- "LA ACREDITANTE" se reserva el derecho de denunciar o restringir el presente contrato, en cualquier momento y mediante aviso por escrito que entregue a "EL ACREDITADO". En caso de denuncia de este contrato, el Crédito se extinguirá en la parte en que "EL ACREDITADO" no hubiere dispuesto, se darán por vencidos anticipadamente los plazos pactados y "EL ACREDITADO" deberá pagar a "LA ACREDITANTE" de inmediato, el importe de las sumas de que haya dispuesto, más las que le adeude por cualquier otro concepto. -----

-----**CAPÍTULO CUARTO**-----

-----**CLÁUSULAS NO FINANCIERAS**-----

PRIMERA.- PROCESO Y MEDIOS PARA ACLARACIONES, INCONFORMIDADES Y QUEJAS DE LA OPERACIÓN.- Cuando "EL ACREDITADO" no esté de acuerdo con alguno de los movimientos que aparezcan reflejados en su estado de cuenta, podrá presentar una solicitud de aclaración en un plazo de 90 noventa días hábiles contados a partir de la fecha de vencimiento mencionada en el estado de cuenta, al teléfono 8001226630 (ocho cero cero uno dos dos seis seis tres cero), por medio de los servicios electrónicos proporcionados en el sitio de Internet www.bhga.mx, o a través de nuestros ejecutivos de atención en los Centros Especializados de Recuperación y Servicio que se ubican en las sucursales de "LA ACREDITANTE". -----

Una vez recibida la solicitud de aclaración por cualquiera de los medios antes mencionados, previo análisis de la viabilidad de la aclaración, "LA ACREDITANTE" a través de un ejecutivo le proporcionará un folio para el seguimiento y atención de la misma; de acuerdo al tipo de solicitud que se trate se le dará un plazo para su atención, que en ningún caso excederá de 45 cuarenta y cinco días hábiles posteriores a la presentación de aclaración. -----

De ser necesario "LA ACREDITANTE" estará en comunicación con "EL ACREDITADO" a fin de informarle el avance de la solicitud. -----

CONDUSEF: Con independencia del procedimiento antes señalado, "LA ACREDITANTE" pone a disposición de "EL ACREDITADO" los números de teléfono 800 999 8080 (ocho cero cero nueve nueve nueve ocho cero ocho cero) y 55 53 40 09 99 (cino cinco cinco tres cuatro cero cero nueve nueve nueve) correspondientes al Centro de Atención Telefónica de la Comisión Nacional para la Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, así como su correo

electrónico asesoria@condusef.gob.mx o consultar la página electrónica de Internet: www.condusef.gob.mx. -----

SEGUNDA.- AUTORIZACIONES.- "EL ACREDITADO", en este acto otorga su consentimiento y autoriza de manera expresa a "LA ACREDITANTE", para que en nombre propio o a través de la persona que ésta designe, a partir de la fecha de firma del presente contrato y por todo el tiempo de vigencia que tenga el crédito, sin necesidad de una nueva autorización, pueda realizar los siguientes actos: -----

A.- INFORMACIÓN CREDITICIA.- "EL ACREDITADO" ratifica la autorización que previa, expresa e irrevocablemente otorgó a "LA ACREDITANTE" en documento por separado, para que solicite a la(s) Sociedad(es) de Información Crediticia Nacional(es) o Extranjera(s), que considere necesaria(s), toda la información relativa a su historial crediticio. De igual manera "LA ACREDITANTE", queda autorizada para realizar revisiones periódicas y proporcionar información sobre el historial crediticio a dicha(s) sociedad(es) que considere necesaria(s), en términos de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia. Dicha autorización estará vigente cuando menos durante tres años contados a partir de la fecha de su firma o en tanto exista una relación jurídica con "LA ACREDITANTE". "EL ACREDITADO" manifiesta que conoce plenamente la naturaleza, alcance y sus consecuencias de la información que se solicitará en forma periódica para su análisis financiero y crediticio y está consciente de las implicaciones que el incumplimiento en el pago del crédito otorgado le puede generar, así como que dicho historial crediticio podrá servir de base para la aprobación de futuros créditos con "LA ACREDITANTE" o con alguna otra entidad crediticia.

B.- PAGO A TERCEROS.- Liquidar al Notario que formaliza el crédito, los conceptos que se mencionan en la liquidación por concepto de gastos notariales; del importe del crédito que le fue otorgado; -----

TERCERA.- CASO FORTUITO.- "EL ACREDITADO" se obliga a cumplir íntegramente las obligaciones contraídas en este contrato, aún en caso fortuito o de fuerza mayor y acepta esta responsabilidad. -----

CUARTA.- ULTERIORES TESTIMONIOS Y COPIAS.- "LA ACREDITANTE" y "EL ACREDITADO" autorizan y dan su consentimiento expreso al notario ante el cual se otorga la presente escritura, para expedir y entregar un segundo o posteriores testimonios, así como copias certificadas del presente instrumento a cualquiera de "LAS PARTES" que intervienen en el mismo, a costa del solicitante. -----

QUINTA.- DOMICILIOS.- Para oír y recibir todo tipo de notificaciones respecto de todos los actos jurídicos que se contienen en este instrumento, "LAS PARTES" designan para los efectos legales correspondientes, los siguientes domicilios: -----

"LA ACREDITANTE": Avenida Paseo de la Reforma número quinientos diez, mezanine dos, colonia Juárez, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal número cero seis mil seiscientos, Ciudad de México. -----

"EL ACREDITADO": El inmueble objeto de la hipoteca. -----

Mientras "EL ACREDITADO" no notifique por escrito un cambio de domicilio a "LA ACREDITANTE" con anticipación de por lo menos 7 (siete) días naturales, los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenamente sus efectos.

SEXTA.- CONSULTAS DE SALDO, ACLARACIONES, RECLAMACIONES, MOVIMIENTOS Y

REDES SOCIALES.- Para efectos de consultas de saldo, aclaraciones, reclamaciones, movimientos, entre otros, "LA ACREDITANTE", pone a la orden de "EL ACREDITADO" su Centro de Atención Hipotecaria a Clientes, en el teléfono 8001226630 (ocho cero cero uno dos dos seis seis tres cero), o podrá acudir directamente a los Centros Especializados de Recuperación y Servicio que se ubican en las sucursales de "LA ACREDITANTE", y la Unidad Especializada de Atención a Usuarios al teléfono 5519988039 y por correo electrónico: une.mx@bhga.com, o podrá acudir al domicilio ubicado en calle Lago Alberto número trescientos veinte (entrada por Mariano Escobedo número trescientos tres), colonia Granada, código postal número once mil trescientos veinte, en la Alcaldía de Miguel Hidalgo, Ciudad de México. -

"EL ACREDITADO" para realizar consultas de saldos, aclaraciones y movimientos por cualquiera de los medios antes señalados, deberá contar como requisito con el número de crédito que se indica en esta escritura y en su caso con sus comprobantes, cuando menos. -----

"EL ACREDITADO" podrá consultar en la página electrónica de internet: www.bhga.mx, **¡Error! Referencia de hipervínculo no válida.** las cuentas que "LA ACREDITADA" tiene en redes sociales. -----

SÉPTIMA.- TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS.- Los títulos de las cláusulas que

aparecen en el presente instrumento, se han puesto con el exclusivo propósito de facilitar su lectura, por lo tanto, no definen ni limitan el contenido de las mismas. Para efectos de interpretación de cada cláusula, "LAS PARTES" deberán atenerse exclusivamente a su contenido, y de ninguna manera a su título. -----

OCTAVA.- PRECEPTOS LEGALES CITADOS EN EL CONTRATO.- Para dar cumplimiento

a lo ordenado en la fracción tercera del artículo cuarto de las Disposiciones de Carácter General en Materia de Transparencia Aplicables a las Instituciones de Crédito y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Entidades Reguladas emitidas por la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF), los preceptos legales que se citan en el presente instrumento, podrán ser consultados

por "EL ACREDITADO" en el anexo del presente contrato de adhesión que obra en el Registro de Contratos de Adhesión al que se refiere la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros, con independencia de que dicho documento está a disposición del usuario y podrá ser consultado en cualquiera de las sucursales de "LA ACREDITANTE". ----

NOVENA.- MODIFICACIONES AL CONTRATO.- "LAS PARTES" podrán convenir libremente cualquier modificación al presente contrato, misma que surtirá efectos a partir de la fecha en que se suscriba dicha modificación o la que de común acuerdo y por escrito convengan "LAS PARTES". No se podrá establecer nuevas comisiones, ni incrementar el monto de las convenidas en el presente contrato, así mismo la tasa de interés ordinaria pactada en este contrato no podrán modificarse durante la vigencia del crédito, salvo que dicho crédito sea reestructurado. -----

DÉCIMA.- VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.- "LAS PARTES" manifiestan que, para la celebración de este contrato, no existe ningún vicio del consentimiento como error, dolo, mala fe, violencia o lesión, por lo que no se reservan ninguna acción o derecho por esta causa. -----

DÉCIMA PRIMERA.- JURISDICCIÓN.- Para todo lo relacionado con el cumplimiento y la interpretación de los actos jurídicos contenidos en el presente instrumento, "LAS PARTES" expresamente convienen en someterse a las leyes y a los tribunales competentes en la Ciudad de México o a los del lugar en donde se ubique EL INMUEBLE a elección de la parte actora, por lo que "EL ACREDITADO" renuncia a la aplicación de cualquier otra ley o a la jurisdicción de cualquier otro tribunal que por razón de su domicilio presente o futuro, o por cualesquier otra causa, pudiera corresponderle.

YO EL NOTARIO CERTIFICO:-----

I.- Que me identifiqué plenamente como notario ante los comparecientes, a quienes conceptúo capacitados legalmente para la celebración de este acto y de quienes me aseguré de su identidad conforme a la relación que agregó al apéndice de este instrumento con la letra "G". -----

II.- Que advertí a "LA PARTE ADQUIRENTE" que será responsable solidaria en el pago de las contribuciones que pudiesen aparecer relacionadas con el inmueble objeto de este instrumento, anteriores a la fecha de firma del mismo. -----

III.- Que, respecto al IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES, "LA PARTE ADQUIRENTE" declara tener que hacer pago en los términos de la ley fiscal aplicable.-----

IV.- Que respecto al IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, declara "LA PARTE ENAJENANTE", que no se causa, ya que el inmueble objeto de este instrumento ha sido destinado a unidad habitacional. -----

A.- Que el inmueble objeto de este instrumento a la fecha de firma de este instrumento es su casa habitación, lo que justifica con el documento que en copia fotostática agregó al apéndice de este instrumento con la letra "H"; -

B.- Que le advertí que daré aviso al SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA (SAT) de la operación efectuada;-----

V.- Que por lo que respecta al contrato de apertura de crédito consignado en este instrumento hice del conocimiento de "EL ACREDITADO" que deberá informar, en la declaración del ejercicio correspondiente al presente año, respecto de los préstamos, donativos y premios obtenidos en el mismo, siempre que éstos, en lo individual o en su conjunto, excedan la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL.-----

VI.- Que los representantes de "BHGA MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BHGA MÉXICO, manifiestan que su representada se encuentra capacitada legalmente para la celebración de este acto, acreditan la personalidad que ostentan, que no les han sido revocadas, ni en forma alguna modificadas y que están vigentes en términos de ley, con las certificaciones que agrego al apéndice de este instrumento con las letras "J" y "K" respectivamente.-----

VII.- Que para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo cuarenta y cuatro, tercer párrafo, del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera, presenté el aviso a que se refiere dicha disposición, según consta en el instrumento número noventa y un mil seiscientos ochenta, de fecha veintisiete de enero de dos mil veintidós.-----

VIII.- Que advertí y expliqué a los comparecientes que en términos de lo dispuesto por los artículos ocho y diecisiete de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, que sus datos se utilizarán de la forma que estipula el aviso de privacidad el cual manifiestan conocer y que se encuentra a su disposición para ser consultado en cualquier momento en la página de internet www.notaria253.com, por lo que con la firma del presente instrumento manifiestan su consentimiento expreso con la utilización de sus datos personales para la elaboración del mismo, así como para todos los efectos legales correspondientes, previos y posteriores; liberando al suscrito notario de cualquier responsabilidad que por ese concepto pudiere surgir.-----

IX.- Que, para efectos de dar cumplimiento a lo establecido por la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, su Reglamento y Reglas de Carácter General, he integrado el Expediente Físico Único a que se refieren dichas disposiciones, el cual agrego al apéndice con la letra "N", mismo que no se reproducirá en los testimonios que de este instrumento se expidan. -----

X.- Que los comparecientes declaran por sus generales ser: -----
Fausto Roberto Coterá, mexicano, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día quince de marzo de mil novecientos sesenta y ocho, casado, con domicilio en Jara, número catorce, colonia Álamos, demarcación territorial Tultitlan, Estado de México y se identifica con credencial para votar número

"dos cero cinco cuatro uno ocho cuatro cinco" expedida por el Instituto Nacional Electoral. -----

Marco Tulio Cicerón, mexicano por nacimiento, originario de esta Ciudad de México, lugar donde nació el día ocho de julio de mil novecientos setenta y cuatro, casado, funcionario bancario, con domicilio en Avenida de los Insurgentes Sur número ciento ochenta y nueve Colonia Roma Norte, Demarcación Cuauhtémoc, en esta Ciudad de México, y se identifica con credencial para votar número "uno seis cero cuatro cinco nueve cero seis seis uno", expedida por el Instituto Nacional Electoral. -----

MIGUEL ÁNGEL LOPEZ CEDEÑO, mexicano, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día veinte de abril de mil novecientos setenta y seis, soltero, con domicilio en calle Norte cuarenta, número mil diez, colonia Siete de Noviembre, demarcación territorial Gustavo A. Madero, código postal número cero siete mil ochocientos cuarenta, licenciado en administración y se identifica con credencial para votar número "uno seis cero cuatro cinco nueve cero seis seis uno", expedida por el Instituto Nacional Electoral -----

XI.- Para los efectos previstos en la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y sus Reglas: -----

a) Que en las "CLAUSULAS GENERALES" de este instrumento no se incluyen gastos o comisiones a cargo de "EL ACREDITADO", que deberían haberse incluido en las "CLAUSULAS FINANCIERAS". -----

b) Que por las declaraciones de "LAS PARTES" contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, el representante de "LA ACREDITANTE" explicó a "EL ACREDITADO" los términos y condiciones definitivos de las "CLAUSULAS FINANCIERAS", así como las comisiones aplicables contenidas en las mismas. -----

c) Que por las declaraciones del representante de "LA ACREDITANTE" y "EL ACREDITADO", contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, no existió Oferta Vinculante previa a la celebración del presente contrato.-

XII.- Que tuve a la vista los documentos citados en este instrumento. ---

XIII.- Que manifiestan los comparecientes que las declaraciones que realizaron en este instrumento las hicieron bajo protesta de decir verdad y que los enteré de las penas en que incurren los que declaran con falsedad. -----

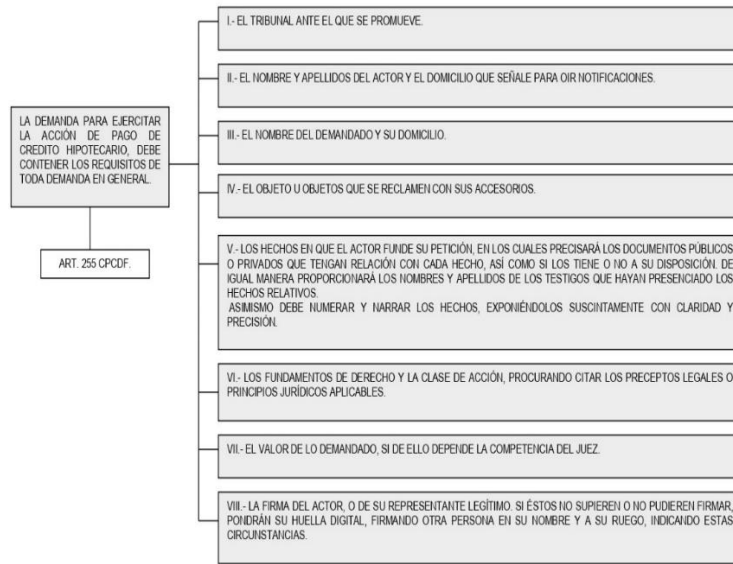
XIV.- Que hice saber a los comparecientes el derecho de leer personalmente este instrumento y de que su contenido les fuera explicado por mí. -----

XV.- Que leído y explicado este instrumento a los comparecientes, habiéndoles ilustrado acerca del valor, las consecuencias y alcances legales del contenido del mismo, manifestaron todos y cada uno de ellos su conformidad y comprensión plena y lo firmaron el día veinte de junio de dos mil veintidós, mismo momento en que lo autorizo.- Doy fe.-----

“B”

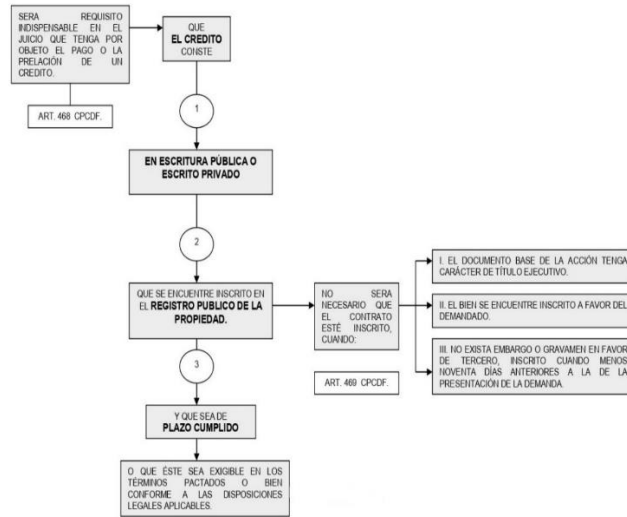
ACCIÓN HIPOTECARIA PARA OBTENER EL PAGO QUE LA HIPOTECA GARANTIZA

CONTENIDO DE LA DEMANDA

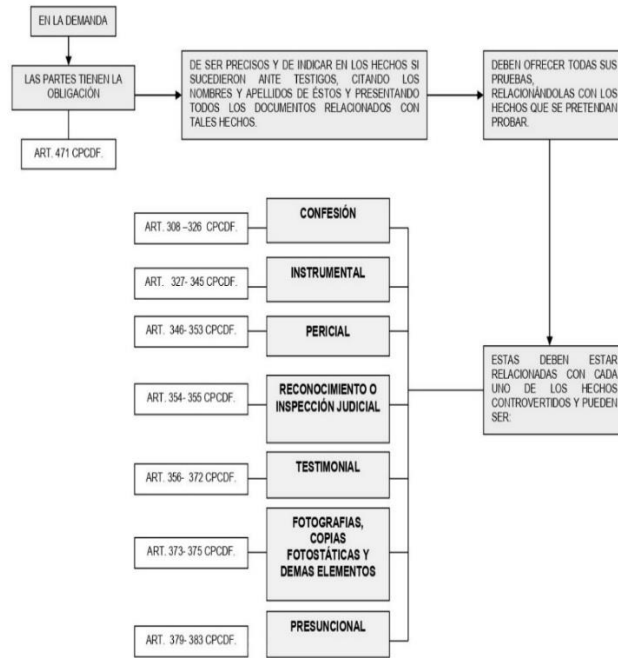


REQUISITOS ESPECÍFICOS A OBSERVAR EN LA DEMANDA DE ACCIÓN DE PAGO HIPOTECARIO

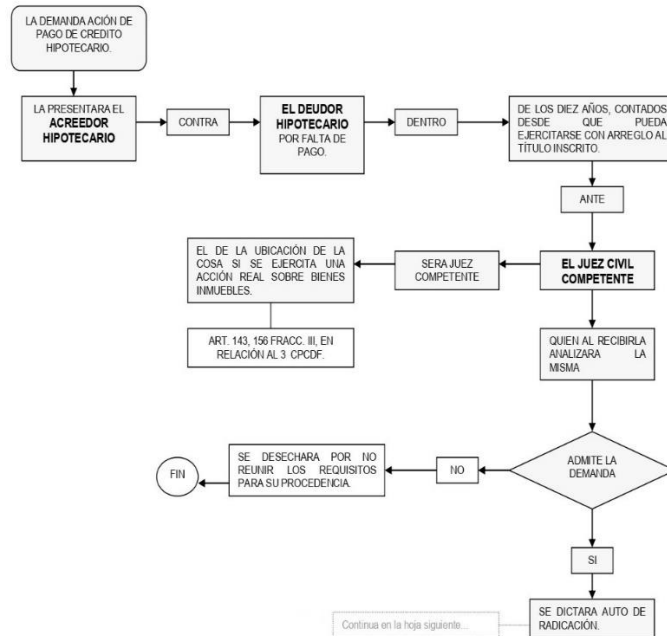
▪ Respecto al crédito hipotecario

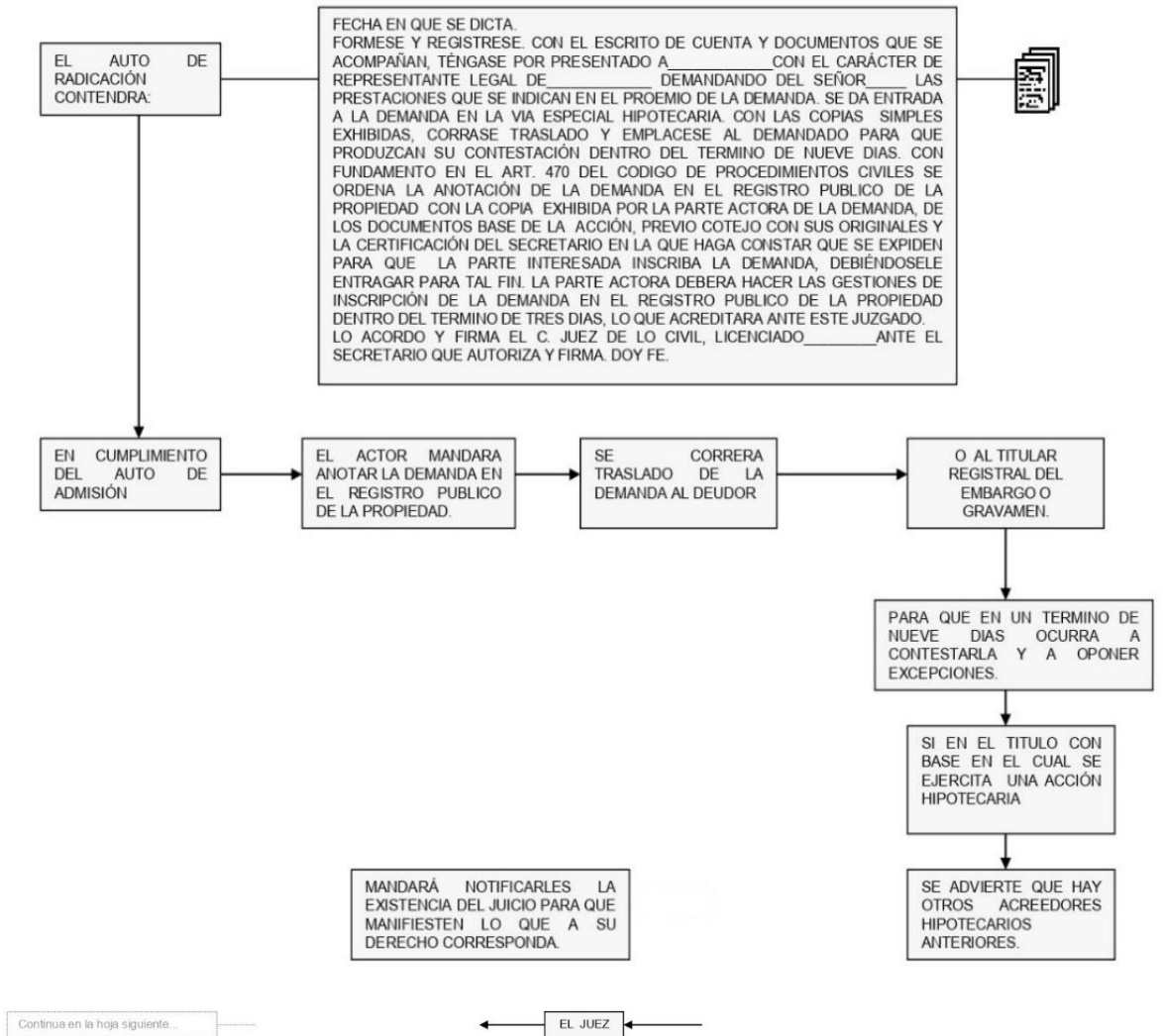


▪ Respecto a las pruebas

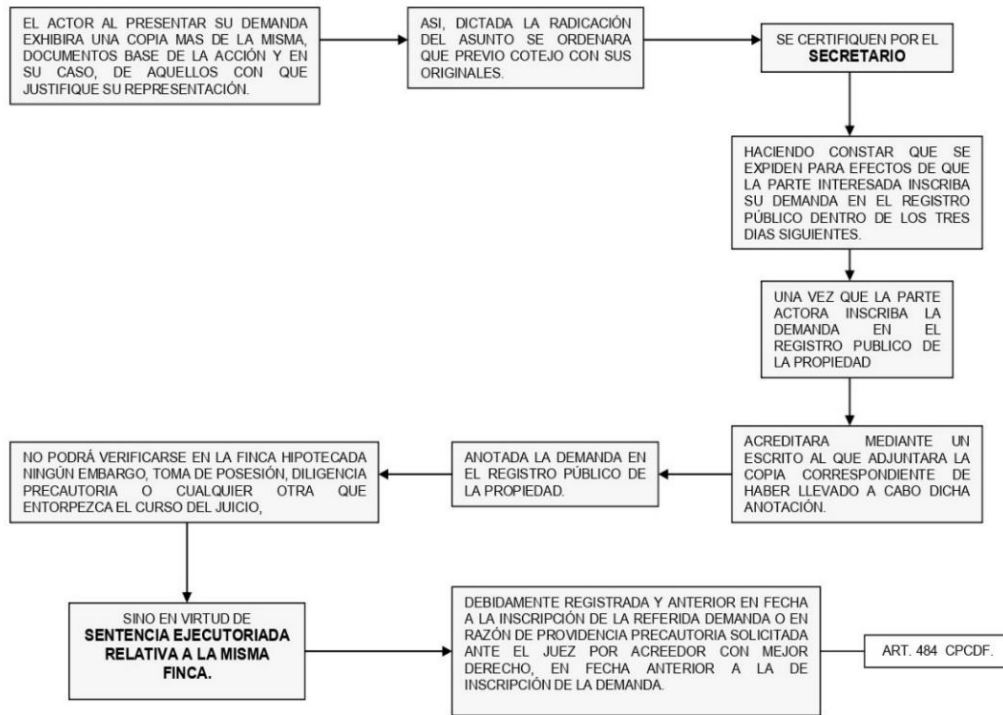


ACCIÓN DE PAGO DEL CREDITO HIPOTECARIO
TRAMITACIÓN

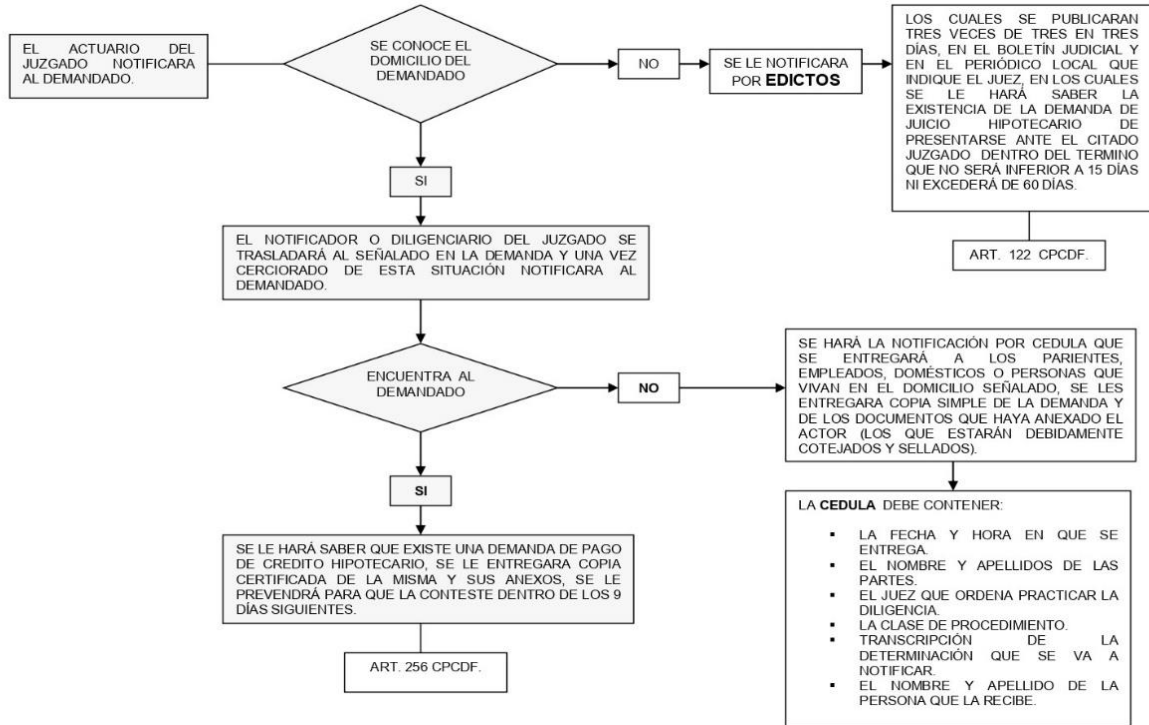




ANOTACIÓN DE LA DEMANDA EN EL REGISTRO PÚBLICO



EMPLAZAMIENTO Y NOTIFICACIÓN A ANTERIORES ACREEDORES HIPOTECARIOS



CEDULA DE NOTIFICACIÓN

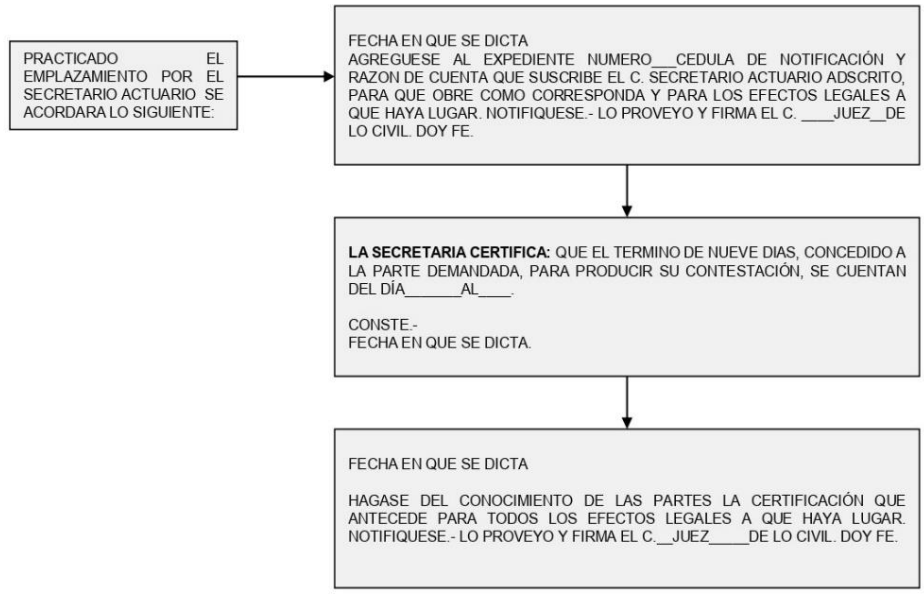
LA CEDULA DE NOTIFICACIÓN CONTENDRA:

CEDULA DE NOTIFICACIÓN
SEÑOR _____ (DEUDOR HIPOTECARIO)
EN _____ (DIRECCIÓN DEL DEUDOR)
EN LOS AUTOS DEL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO, PROMOVIDO POR _____ (ACREEDOR HIPOTECARIO), EN CONTRA DE _____ (DEUDOR HIPOTECARIO), EL JUEZ DICTO UN ACUERDO QUE A LA LETRA DICE:
FECHA EN QUE SE DICTA _____
FORMESE Y REGISTRESE. CON EL ESCRITO DE CUENTA Y DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN, TÉNGASE POR PRESENTADO A _____ CON EL CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE _____ DEMANDANDO DEL SEÑOR _____ LAS PRESTACIONES QUE SE INDICAN EN EL PROEMIO DE LA DEMANDA. SE DA ENTRADA A LA DEMANDA EN LA VIA ESPECIAL HIPOTECARIA. CON LAS COPIAS SIMPLES EXHIBIDAS, CORRASE TRASLADO Y EMPLACASE AL DEMANDADO PARA QUE PRODUZCAN SU CONTESTACIÓN DENTRO DEL TERMINO DE NUEVE DIAS. CON FUNDAMENTO EN EL ART. 470 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES SE ORDENA LA ANOTACIÓN DE LA DEMANDA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD CON LA COPIA EXHIBIDA POR LA PARTE ACTORA DE LA DEMANDA, DE LOS DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, PREVIO COTEJO CON SUS ORIGINALES Y LA CERTIFICACIÓN DEL SECRETARIO EN LA QUE HAGA CONSTAR QUE SE EXPIDEN PARA QUE LA PARTE INTERESADA INSCRIBA LA DEMANDA, DEBIÉNDOSELE ENTREGAR PARA TAL FIN. LA PARTE ACTORA DEBERA HACER LAS GESTIONES DE INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DENTRO DEL TERMINO DE TRES DIAS, LO QUE ACREDITARA ANTE ESTE JUZGADO.
LO ACORDO Y FIRMA EL C. JUEZ DE LO CIVIL, LICENCIADO _____ ANTE EL SECRETARIO QUE AUTORIZA Y FIRMA DOY FE.

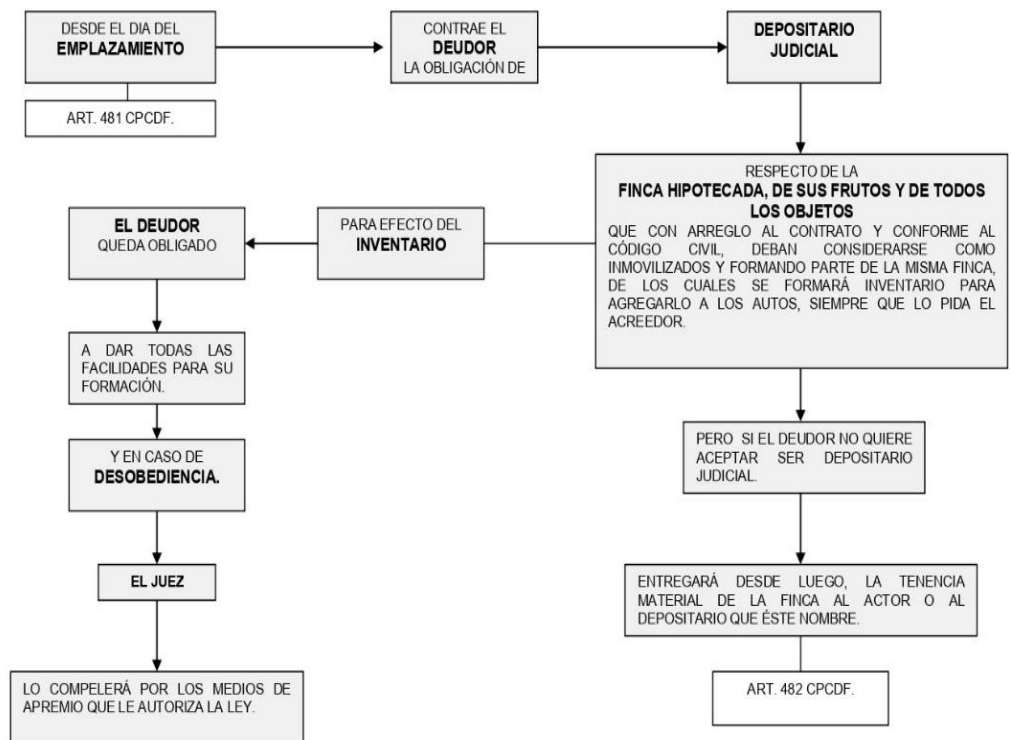
ACTA LEVANTADA EN EL EMPLAZAMIENTO

CONTENIDO DEL ACTA LEVANTADA EN EL EMPLAZAMIENTO.

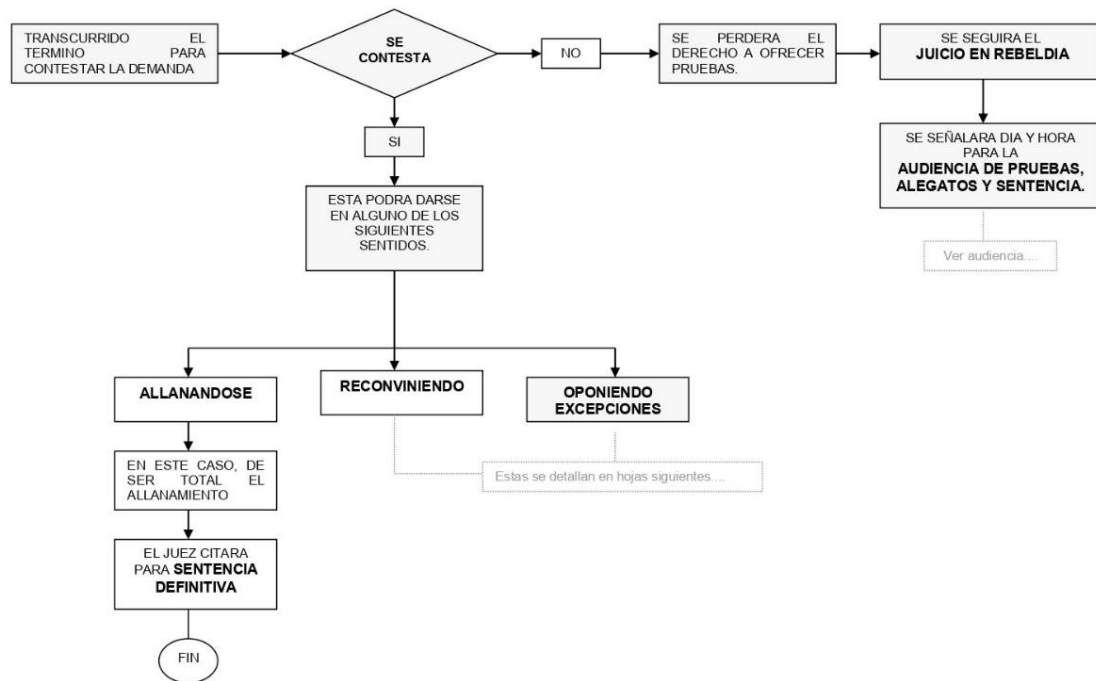
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL
JUZGADO _____
EXPEDIENTE _____
SECRETARIA _____
EN LA CIUDAD DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, SIENDO LAS _____ HRS. DEL DIA _____, EL SECRETARIO ACTUARIO DEL JUZGADO _____ DE LO CIVIL, HAGO CONSTAR QUE ME CONSTITUI EN EL DOMICILIO UBICADO EN _____ EN BUSCA DEL _____ (DEMANDADO) . Y CERCIORADO DE SER ESTE EL DOMICILIO, POR COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA EXTERIOR E INTERIOR Y POR DICHO DE LA PERSONA QUE DIJO LLAMARSE _____ Y SER LA PERSONA A QUIEN BUSCO QUIEN (SI o NO) SE IDENTIFICA, ANTE QUIEN ME ACREDITE Y CON QUIEN LLEVO A CABO LA DILIGENCIA Y ESTANDO PRESENTE LA PARTE DEMANDADA, LE CORRI TRASLADO Y LA EMPLACE A JUICIO, A FIN QUE DENTRO DEL TERMINO DE NUEVE DIAS PRODUZCA SU CONTESTACIÓN ANTE EL JUEZ DEL CONOCIMIENTO, CON EL APERCIBIMIENTO DE LEY DECRETADO PARA TAL FIN, Y SE ENTREGA A LA PERSONA _____ CON QUIEN ENTIENDO LA DILIGENCIA, UN JUEGO DE COPIAS SIMPLES DEBIDAMENTE SELLADAS, COTEJADAS Y FOLIADAS DE LA DEMANDA Y SUS ANEXOS CONSTANTES DE _____ FOJAS UTILES, ASI COMO EL ORIGINAL DE LA CEDULA CORRESPONDIENTE QUE CONTIENE EL AUTO DE ADMISORIO POR EL JUEZ, POR EL CUAL SE ORDENA DARA TRAMITE A LA DEMANDA. LA PERSONA RECIBIO LOS DOCUMENTOS Y FIRMO (o NO) DE RECIBIDO LA COPIA DE LA CEDULA DE NOTIFICACIÓN Y EMPLAZAMIENTO POR (NO) CONSIDERARLO NECESARIO, MISMA QUE SE AGREGA PARA CONSTANCIA, CON LO QUE DOY CUENTA AL JUEZ.
DOY FE.
C. SECRETARIO ACTUARIO
LIC. _____



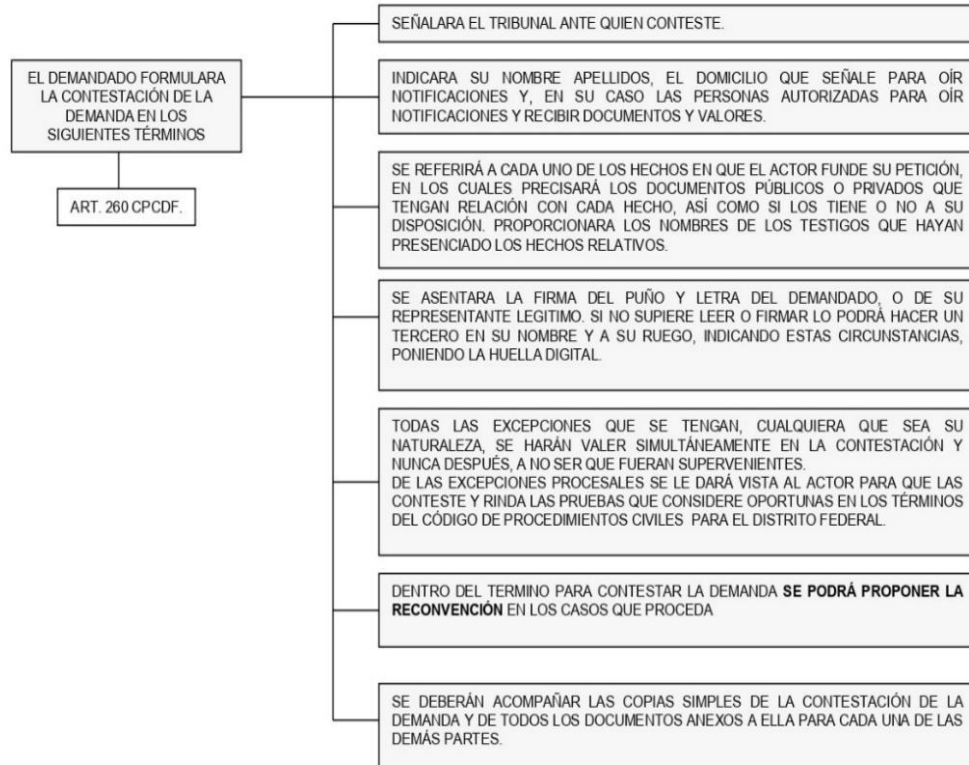
EFFECTOS DEL EMPLAZAMIENTO



CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

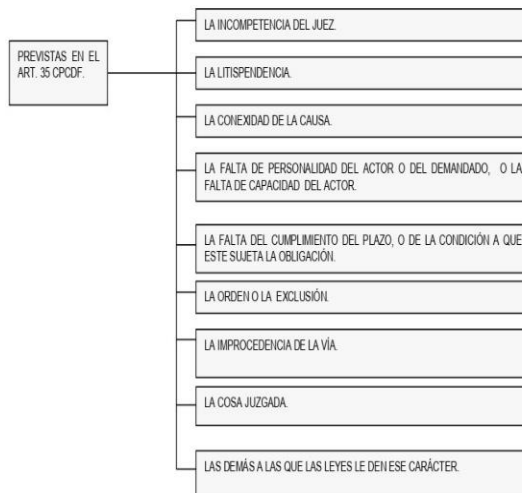


REQUISITOS QUE DEBE OBSERVAR EL DEMANDADO AL CONTESTAR LA DEMANDA

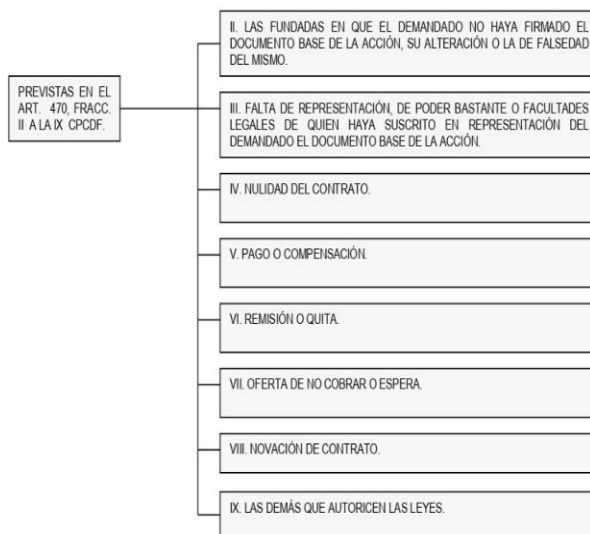


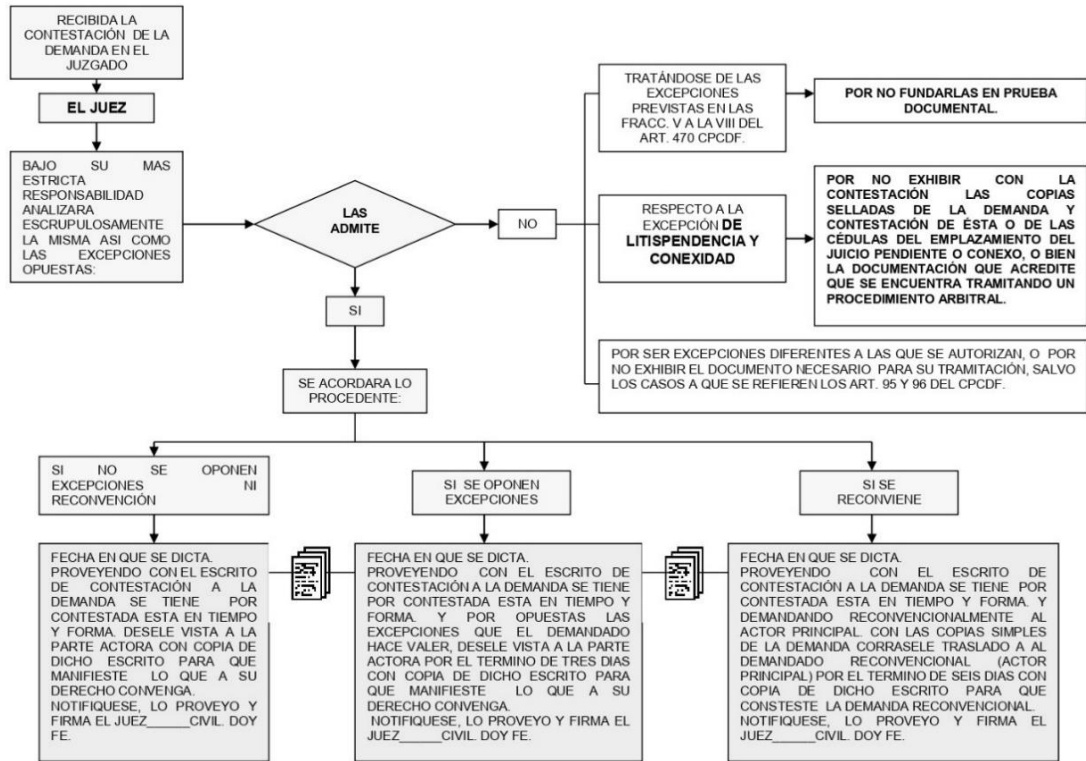
EXCEPCIONES Y DEFENSAS QUE PUEDEN Oponerse EN EL JUICIO

- Las procesales previstas en el Código de Procedimientos Civiles para el D.F.

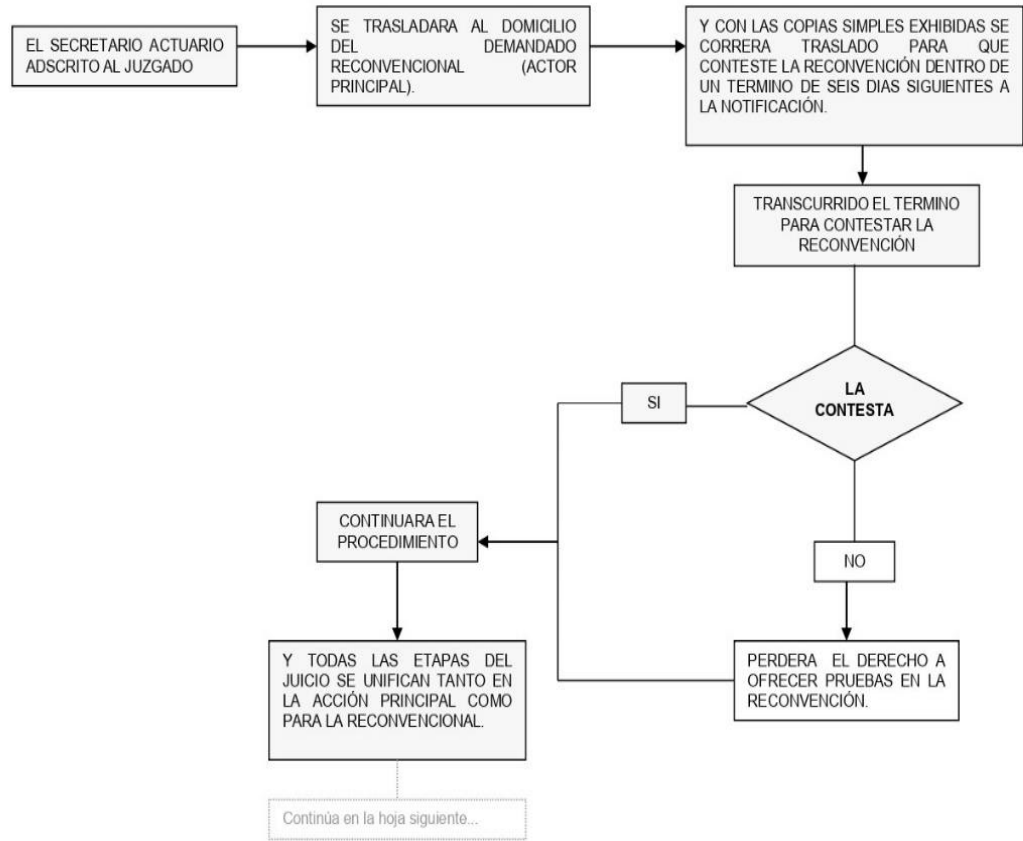


- Las relativas al Juicio Hipotecario, capítulo III, sección segunda, título séptimo del CPCDF.

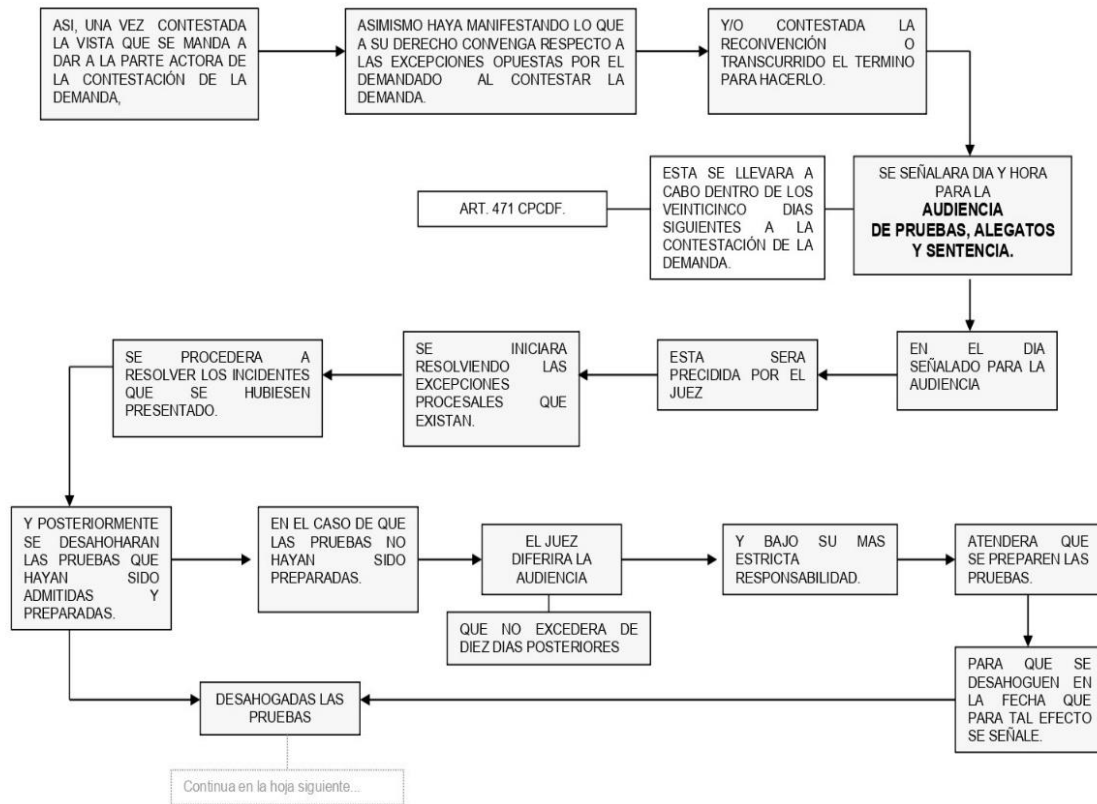


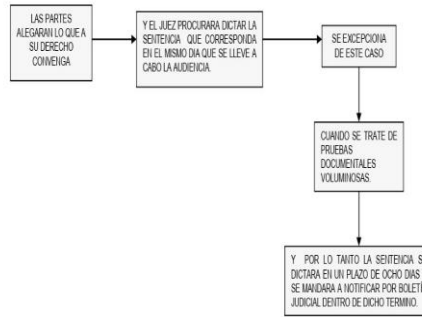


- Si se presento reconvencción



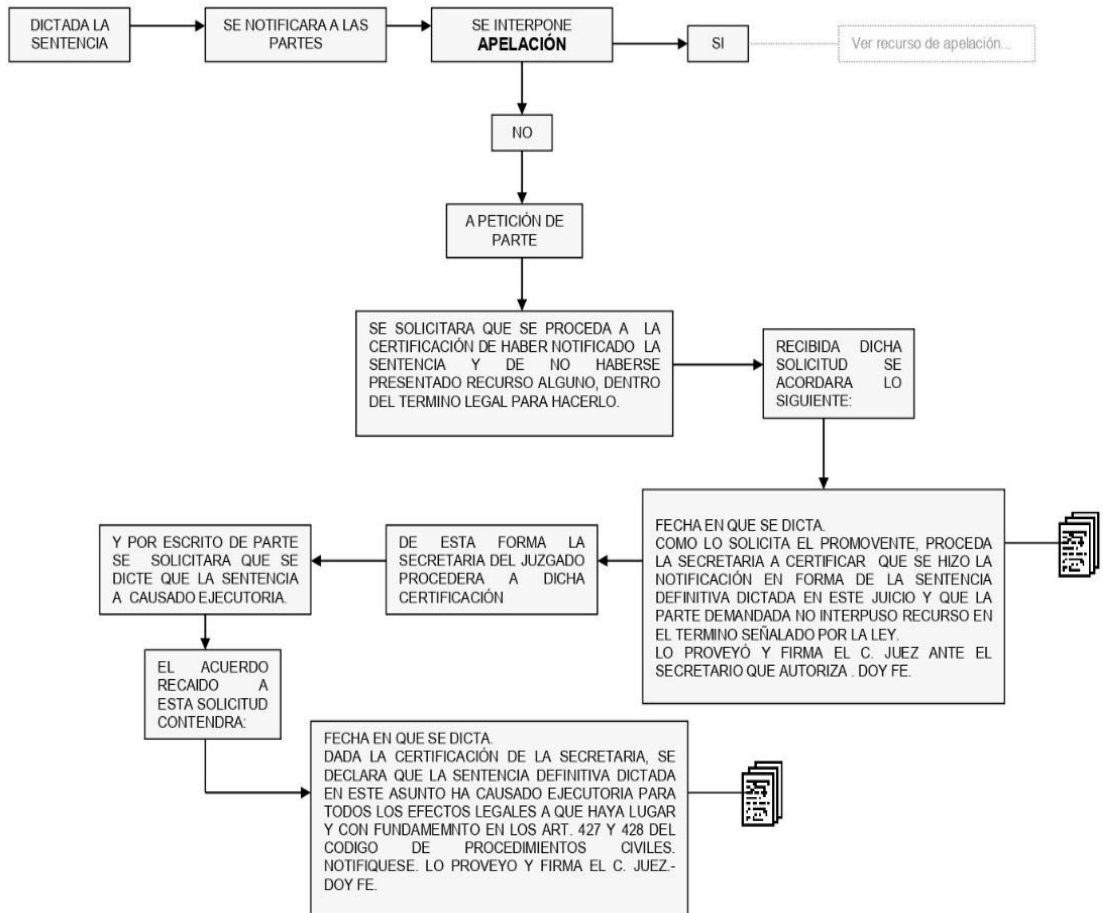
AUDIENCIA DE PRUEBAS, ALEGATOS Y SENTENCIA

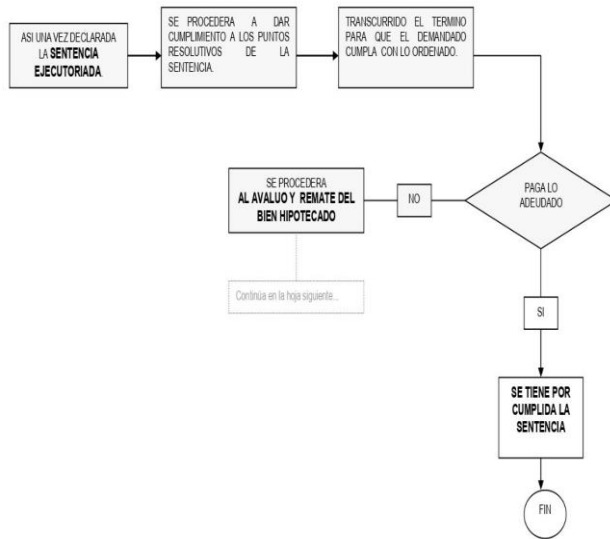




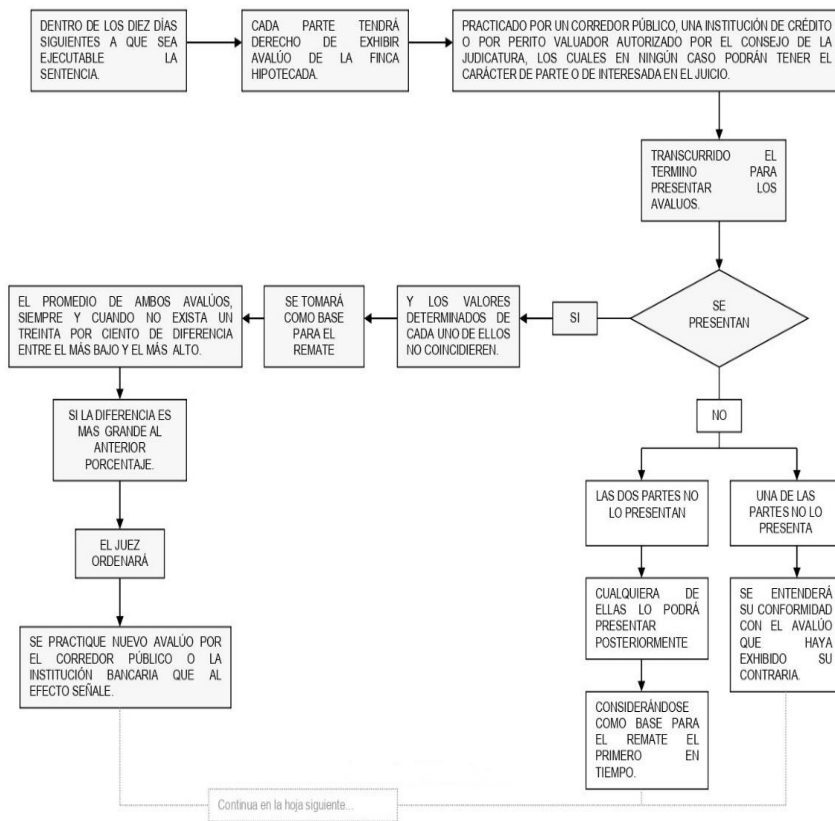
SENTENCIA DEL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO

| | |
|---|---|
| LA SENTENCIA DE LA ACCIÓN DE PAGO DE CREDITO HIPOTECARIO CONTENDRA: | FECHA EN QUE SE DICTA |
| | VISTOS, PARA DICTAR SENTENCIA DEFINITIVA, LOS AUTOS DEL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO, PROMOVIDO POR _____ EN CONTRA DE _____. |
| | <p style="text-align: center;">RESULTANDO S</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. QUE POR ESCRITO DE FECHA _____ EL C. DEMANDÓ EN LA VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA, ACCIÓN DE PAGO DE CREDITO HIPOTECARIO A _____ POR _____. 2. ADMITIDA LA DEMANDA POR AUTO DE FECHA _____ SE CORRIO TRASLADO AL DEMANDADO, QUIEN LA CONTESTO EN EL TERMINO LEGAL, HABIENDO OPUESTO EXCEPCIONES- O RECONVENIMIENTO. (SEGÚN EL CASO). 3. QUE EN RAZÓN AL AUTO DE FECHA _____ LA PARTE ACTORA ACREDITO A ESTE JUZGADO HABER LLEVADO A CABO LA ANOTACIÓN DE LA DEMANDA DE JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, SEGÚN ESCRITO DE FECHA _____. 4. QUE EN LA AUDIENCIA DE PRUEBAS, ALEGATOS Y SENTENCIA, SE RESOLVIERON LAS EXCEPCIONES OPUESTAS ASI COMO LOS INCIDENTES PRESENTADOS POR LAS PARTES, ASIMISMO, SE PROCEDIO A DESAHOGAR LAS PRUEBAS OFRECIDAS POR LAS PARTES EN SUS ESCRITOS DE DEMANDA Y CONTESTACIÓN, POR PARTE DEL ACTOR SE DESAHOGARON LAS PRUEBAS _____, Y POR EL DEMANDADO _____ ACTO CONTINUO SE PROCEDIO A QUE LAS PARTES ALEGARAN Y SE CITO A LAS MISMAS PARA OÍR SENTENCIA DEFINITIVA. |
| | <p style="text-align: center;">CONSIDERANDO S</p> <p>(DEBERAN ESTABLECERSE LOS RAZONAMIENTOS LÓGICOS JURÍDICOS APLICABLES).</p> <p>POR LO ANTERIOR Y CON FUNDAMENTO ADEMÁS DE LOS PRECEPTOS INVOCADOS EN LOS ARTICULOS _____ Y DEMAS RELATIVOS DEL CODIGO CIVIL Y DE PROCEDIMIENTOS CIVILES AMBOS PARA EL D.F., ES DE RESOLVERSE Y SE</p> |
| | <p style="text-align: center;">RESUELVE</p> <p>PRIMERO.- EL ACTOR PROBO SU ACCIÓN Y EL DEMANDADO NO PROBO SUS EXCEPCIONES.</p> <p>SEGUNDO.- SE CONDENA A LA PARTE DEMANDADA AL PAGO DE LA CANTIDAD DE _____ POR CONCEPTO DE CAPITAL, ASI COMO A LA CANTIDAD DE _____ POR CONCEPTO DE INTERESES A RAZÓN DE _____ PORCIENTO ANUAL, POR EL PERIODO COMPRENDIDO DEL MES DE _____ A _____ ASI COMO DE LOS INTERESES QUE SE SIGAN CAUSANDO A PARTIR DE LA ULTIMA DE LAS FECHAS CITADAS EN EL RESOLUTIVO ANTERIOR, A RAZÓN DE _____ PORCIENTO ANUAL Y PREVIA SU LIQUIDACIÓN EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA, HASTA LA TOTAL SOLUCIÓN DEL ADEUDO.</p> <p>TERCERO.- SE CONCEDEN CINCO DIAS A LA PARTE DEMANDADA PARA QUE HAGA PAGO DE LAS CANTIDADES A QUE SE REFIEREN LOS ANTERIORES PUNTOS RESOLUTIVOS Y EN CASO DE NO HACERSE EN EL TERMINO SEÑALADO, HAGASE TRANCE Y REMATE DEL BIEN INMUEBLE HIPOTECADO Y CON SU PRODUCTO PAGO A (ACREEDOR) _____.</p> <p>CUARTO.- SE CONDENA A LA DEMANDADA AL PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS DE ESTA INSTANCIA.</p> |

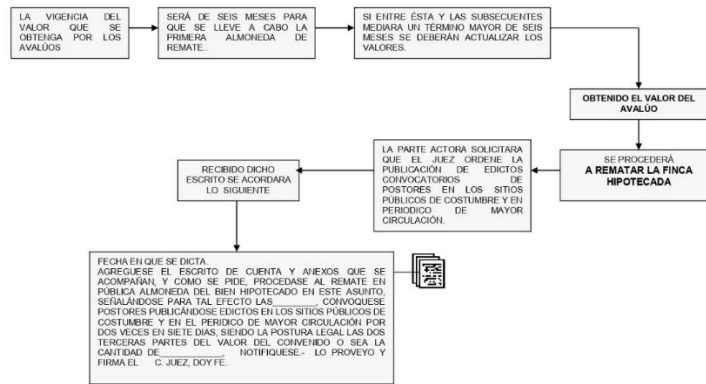




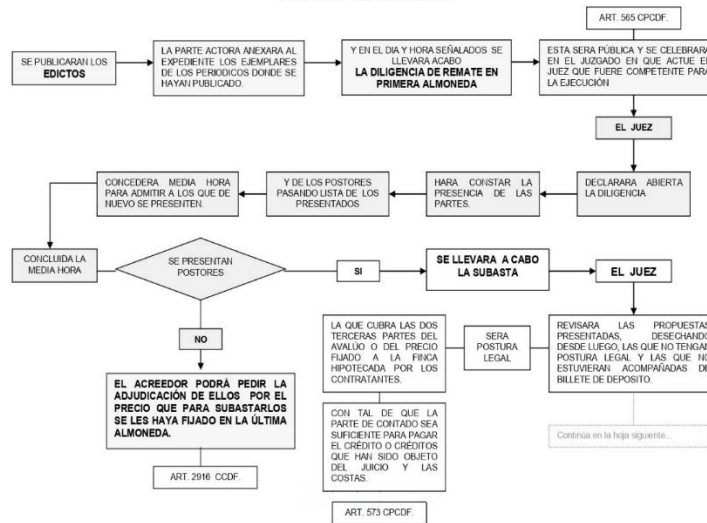
AVALUO DE LA FINCA HIPOTECADA

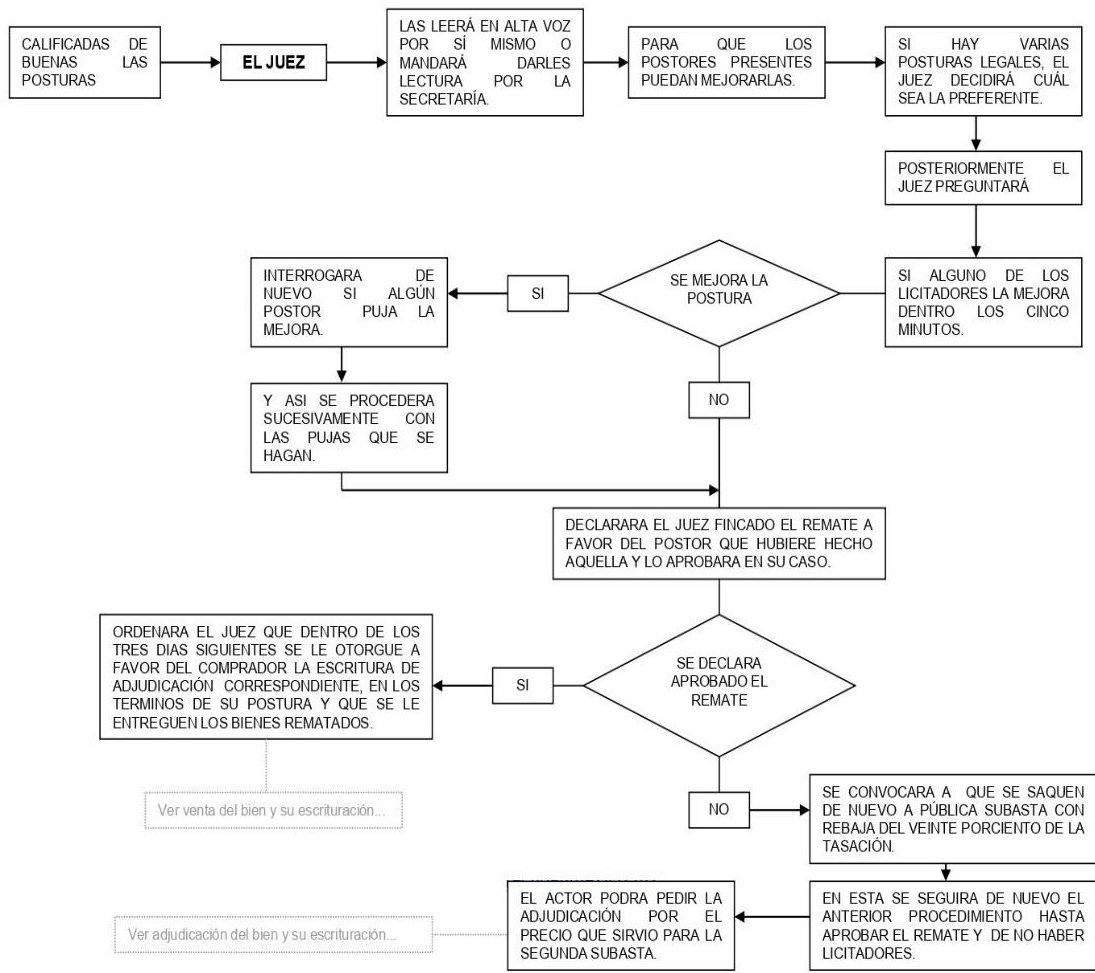


• Sobre la vigencia del avalúo

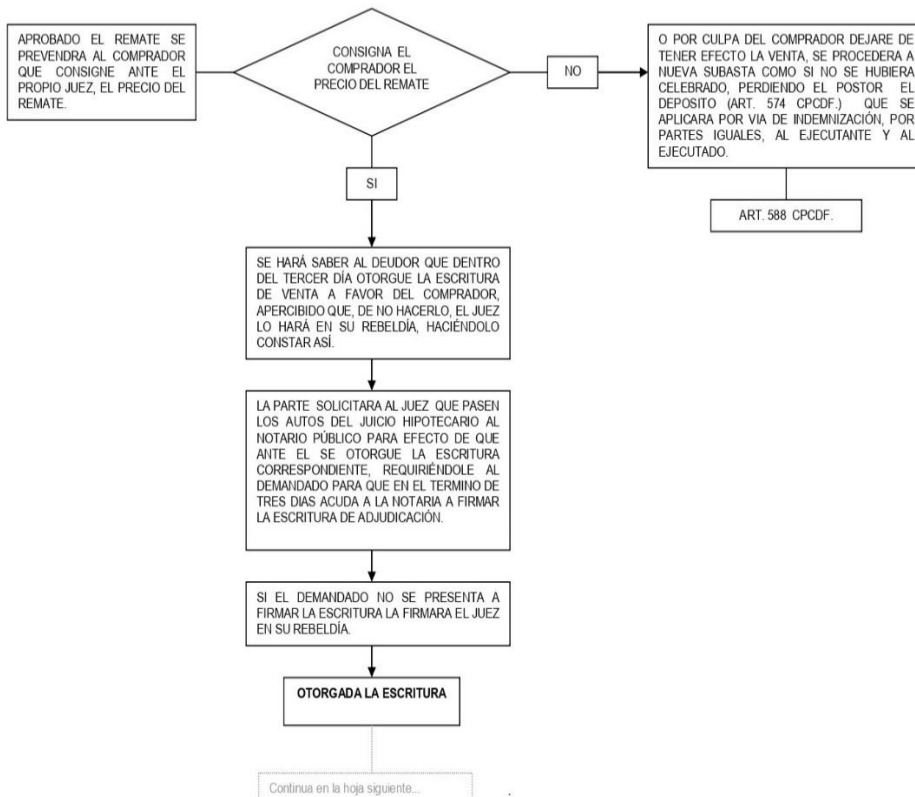


DILIGENCIA DE REMATE

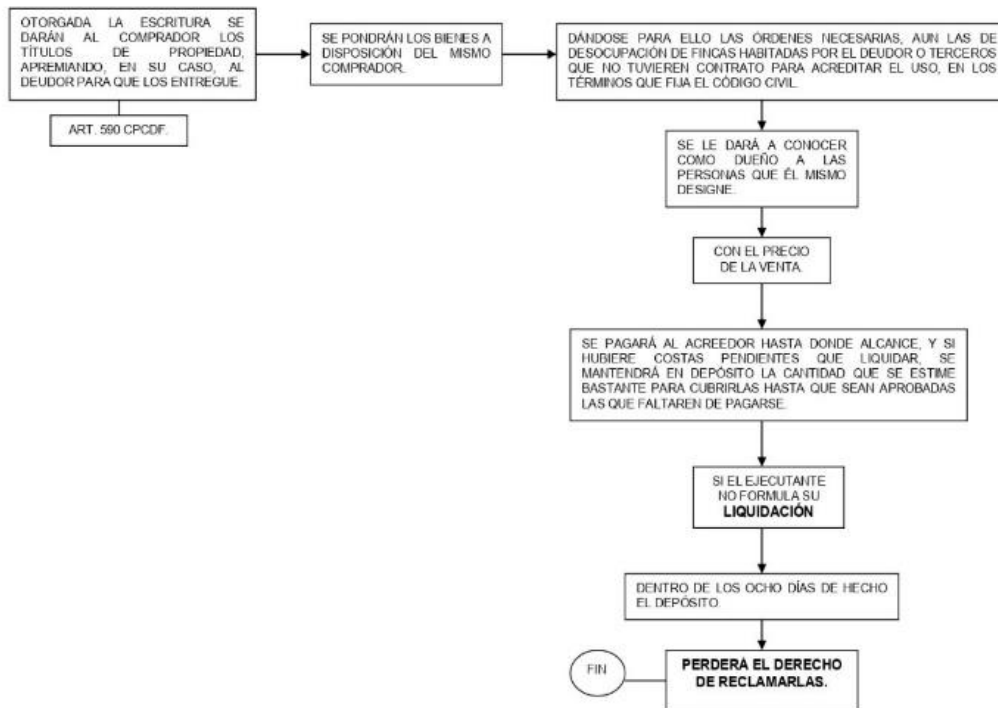




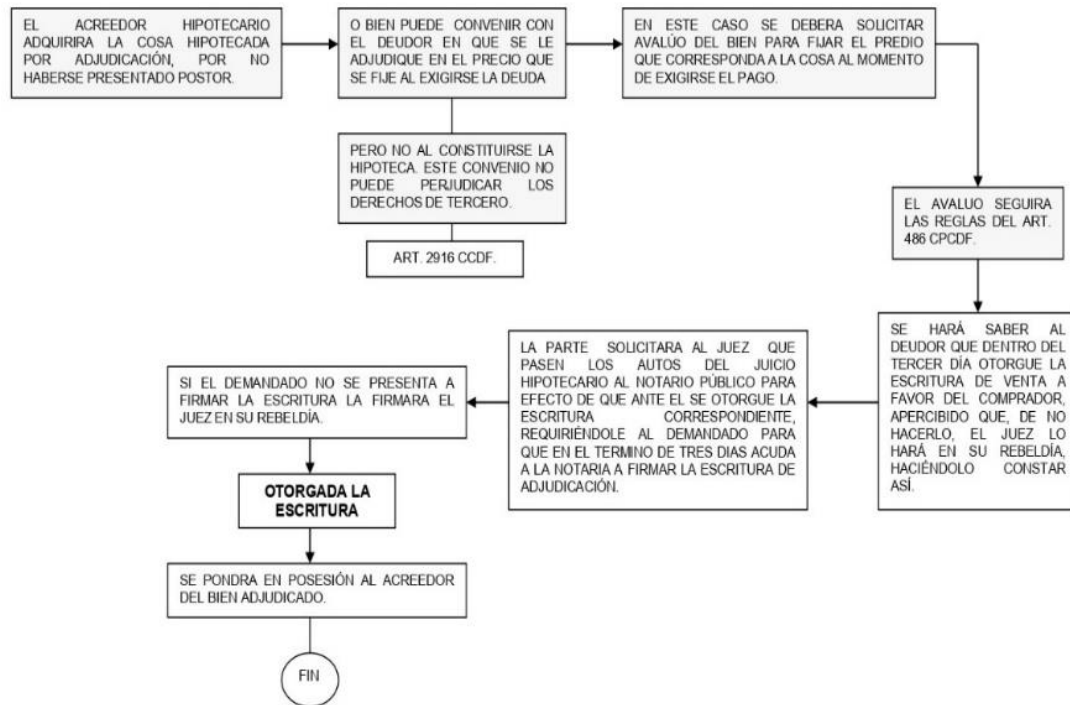
VENTA DEL BIEN Y SU ESCRITURACIÓN



OTORGAMIENTO DE ESCRITURA Y VENTA DEL BIEN



ADJUDICACIÓN DEL BIEN Y SU ESCRITURACIÓN



“C”



Dirección de Estadística de la Presidencia
Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México



INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DE JUZGADOS CIVILES DE PROCESO ESCRITO, 2015 A 2021 ⁽¹⁾

| Rubros | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 ⁽¹⁾ |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------------|
| IV. NÚMERO DE EXPEDIENTES DADOS DE BAJA, SEGÚN CAUSA | | | | | | | |
| IV.1 CONVENIO-CONCILIACIÓN | 2,502 | 2,466 | 2,427 | 2,595 | 2,266 | 926 | 1,044 |
| IV.2 DESECHAMIENTO | 7,134 | 7,962 | 8,169 | 7,972 | 6,994 | 3,731 | 3,765 |
| IV.3 DESISTIMIENTO | 4,778 | 4,632 | 4,367 | 4,868 | 4,434 | 2,208 | 2,217 |
| IV.4 EXCUSA | 44 | 20 | 18 | 18 | 18 | 16 | 9 |
| IV.5 RECUSACIÓN | 19 | 9 | 9 | 5 | 3 | 8 | 5 |
| IV.6 INCOMPETENCIA | 748 | 886 | 1,000 | 1,012 | 866 | 533 | 584 |
| IV.7 ACUMULACIÓN | 65 | 94 | 70 | 148 | 63 | 35 | 99 |
| IV.8 CADUCIDAD DE LA INSTANCIA | 7,238 | 5,899 | 4,865 | 5,495 | 4,419 | 2,233 | 1,618 |
| IV.9 INACTIVIDAD PROCESAL | 10,987 | 10,687 | 11,034 | 11,828 | 9,352 | 4,436 | 4,991 |
| IV.10 OTROS | 1,638 | 1,877 | 1,553 | 829 | 1,284 | 648 | 467 |
| | 59,504 | 56,776 | 49,857 | 54,044 | 57,365 | 27,490 | 48,728 |
| XIII. SENTENCIAS DICTADAS | 42,515 | 44,832 | 40,650 | 41,331 | 38,497 | 17,614 | 17,011 |
| XIII.1 INTERLOCUTORIAS | 22,369 | 23,874 | 21,663 | 21,464 | 20,066 | 9,681 | 9,066 |
| XIII.2 DEFINITIVAS | 20,146 | 20,958 | 18,987 | 19,867 | 18,431 | 7,933 | 7,945 |
| XVIII. TOTAL DE LANZAMIENTOS REALIZADOS | | | | | | | |
| XVIII.1 EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO | 1,285 | 1,236 | 1,082 | 1,256 | 1,075 | 442 | 455 |
| | 68 | 37 | 16 | 15 | 29 | 18 | 37 |
| XVIII.1.1 CUANDO EL ACTOR ES UNA INSTITUCIÓN BANCARIA | 1,137 | 1,110 | 994 | 1,154 | 986 | 395 | 382 |
| XVIII.1.2 CUANDO EL ACTOR ES UNA PERSONA FÍSICA | 80 | 89 | 72 | 87 | 60 | 29 | 36 |
| XVIII.1.3 CUANDO EL ACTOR ES OTRO | 430 | 462 | 358 | 379 | 308 | 154 | 230 |
| XVIII.2 EN MATERIA CIVIL EN GENERAL (NO ARRENDAMIENTO) | 359 | 357 | 291 | 291 | 237 | 129 | 198 |
| XVIII.2.1 EN JUICIOS EJECUTIVOS CIVILES | | | | | | | |
| XVIII.2.1.1 CUANDO EL ACTOR ES UNA INSTITUCIÓN BANCARIA | 34 | 42 | 20 | 9 | 14 | 14 | 21 |
| XVIII.2.1.2 CUANDO EL ACTOR ES UNA PERSONA FÍSICA | 296 | 280 | 251 | 249 | 194 | 101 | 159 |
| XVIII.2.1.3 CUANDO EL ACTOR ES OTRO | 29 | 35 | 20 | 33 | 29 | 14 | 18 |
| XVIII.2.2 EN JUICIOS EJECUTIVOS MERCANTILES | 71 | 105 | 67 | 88 | 71 | 25 | 32 |
| XVIII.2.2.1 CUANDO EL ACTOR ES UNA INSTITUCIÓN BANCARIA | 18 | 11 | 4 | 5 | 12 | 3 | 1 |
| XVIII.2.2.2 CUANDO EL ACTOR ES UNA PERSONA FÍSICA | 45 | 60 | 54 | 62 | 41 | 19 | 24 |
| XVIII.2.2.3 CUANDO EL ACTOR ES OTRO | 8 | 34 | 9 | 21 | 18 | 3 | 7 |
| XX. TIPO DE JUICIOS | | | | | | | |
| C12. CIVIL | | | | | | | |
| C12/U103 ESPECIAL HIPOTECARIO | 23,238 | 20,895 | 21,353 | 22,059 | 20,419 | 12,400 | 12,299 |

Fuente: Dirección de Estadística de la Presidencia con información de juzgados civiles de proceso escrito, todos del TSJPJCDMX.
⁽¹⁾ Información al mes de octubre