

El contrato de crédito hipotecario

El contrato de crédito hipotecario, es por el cual una institución financiera presta dinero para adquirir, remodelar o construir casa habitación, terreno o cualquier bien inmueble. Los elementos del contrato de crédito hipotecario son subjetivos:

I. El Banco (o acreditante), en su carácter de acreedor pondrá a disposición del acreditado el monto del crédito solicitado.

II. El Solicitante (o acreditado), es el cliente del banco, la persona que recibirá el importe del crédito y constituirá la garantía hipotecaria. En dicho contrato debe tomarse en cuenta que el importe no sea mayor al valor total del inmueble que se dé en garantía. Es responsabilidad del banco vigilar que los fondos se apliquen al destino para el que fueron otorgados; debe haber peritos que determinen el costo de la construcción y valor de las obras o bienes.

Las obligaciones de cada una de las partes dentro del crédito hipotecario son, del Banco acreditante: poner a disposición del acreditado el importe del crédito, recibir los pagos que realice el acreditado, elaborar y enviar el estado de cuenta del crédito, solicitar el pago anticipado del total del crédito cuando considere que el cliente está haciendo un uso incorrecto del dinero prestado y

El contrato de crédito hipotecario

cargar al importe del crédito las cuotas por comisiones. Por su parte el cliente o acreditado debe: realizar el pago de la cantidad prestada de la manera establecida en el contrato, pagar los intereses normales y los que ocasionen los retrasos así como cualquier otra cantidad que el banco le cobre, siempre y cuando la cantidad sea de acuerdo con las que se le hayan informado en el contrato, constituir la garantía hipotecaria a favor del banco, disponer de los recursos en la forma pactada en el contrato.

La carta de crédito también llamada crédito documentario simple: una operación de crédito que consiste en la orden de pago que expresa en un documento girado por una persona (dador) al destinatario, para que éste ponga a disposición de persona determinada (el beneficiario), una cantidad fija o varias cantidades indeterminadas, pero comprendidas en un máximo cuyo límite se señala en el mismo documento. El artículo 311 de la LGTOC, dispone que las cartas de crédito deberán:

I. Expedirse en favor de persona determinada.

II. No serán negociables.

III. Expresarán una cantidad fija o varias cantidades indeterminadas, pero comprendidas en un máximo cuyo límite se señalará de forma precisa.

El contrato de crédito hipotecario

Además para que estos documentos sean válidos deben contener los siguientes elementos:

I. Dador. Es la persona que emite o suscribe la carta de crédito.

II. Destinatario. Es la persona a quien la carta de crédito va dirigida y que debe entregar su importe, en la forma pactada, al beneficiario. En las cartas de crédito puede designarse un solo destinatario o varios. En este último caso se habla de cartas de crédito circulares.

III. Tomador o beneficiario. Es la persona designada en la carta de crédito para recibir su importe. En la práctica existen dos tipos de cartas de crédito que se distinguen entre sí por el origen de los recursos:

- a) Con recursos propios.
- b) Con recursos del acreditante.

El artículo 314 de la LGTOC establece las situaciones en que se revoca una carta de crédito: El que expida una carta de crédito, salvo en el caso de que el tomador haya dejado el importe de la carta en su poder, lo haya afianzado o asegurado o sea su acreedor por ese importe, podrá anularla en cualquier tiempo, poniéndolo en conocimiento del tomador y de aquél a quien fuere

El contrato de crédito hipotecario

dirigida. Así mismo el artículo 316 de la LGTOC, estipula la extinción de una carta de crédito: Salvo convenio en contrario, el término de las cartas de crédito será de seis meses contados desde la fecha de su expedición. Pasado el término que en la carta se señale, o transcurrido, en caso contrario, el que indica éste artículo, la carta quedará cancelada.

En virtud del reporto, el reportador adquiere por una suma de dinero la propiedad de títulos de crédito, y se obliga a transferir al reportado la propiedad de otros tantos títulos de la misma especie, en el plazo convenido y contra reembolso del mismo precio más un premio. El premio queda en beneficio del reportador, salvo pacto en contrario (art. 259 LGTOC), por lo que los elementos personales son el reportador y el reportado, el objeto del contrato son títulos de valor fungibles, el ejemplo más usado son las acciones al portador, el banco celebra un contrato tomando como garantía las acciones, si el deudor no cubre la deuda a tiempo el banco se queda definitivamente con ellas. Este contrato debe constar por escrito y se perfecciona por la entrega de los títulos.

El factoraje es un contrato en virtud del cual el factorante conviene con el factorado, quien podrá ser persona física o moral, en adquirir derechos de crédito que este último tenga a su favor por un precio determinado o

El contrato de crédito hipotecario

determinable, en moneda nacional o extranjera, independientemente de la fecha y la forma que se pague (art. 419 LGTOC). Solo podrán ser objeto de éste contrato aquellos derechos de crédito que no estén vencidos, que se encuentren documentados en facturas, contra-recibos, títulos de crédito o cualquier otro documento, denominado en moneda nacional o extranjera, el cual acredite la existencia de dichos derechos y que los mismos sean el resultado de la proveeduría de bienes, servicios o ambos, proporcionados por personas nacionales o extranjeras.

Son partes del contrato de factoraje financiero:

I. El Factorante, adquiere los derechos del crédito.

II. Factorado, cede los derechos del crédito y el Deudor: Es la persona que adeuda esos derechos del crédito. Para ser factorables, los créditos deben satisfacer los siguientes requisitos: tener un vencimiento futuro y estar, "...cualquier derecho de crédito denominado en moneda nacional o extranjera que se encuentren documentados en facturas, contrarecibos, títulos de crédito, mensajes de datos, en los términos del Título Segundo del Libro Segundo del Código de Comercio, o cualesquier otros documentos, que acrediten la existencia de dichos derechos de crédito" . (Art. 421 LGTOC).

El contrato de crédito hipotecario

En el contrato de factoraje financiero se puede pactar de las siguientes modalidades:

- I. Que el factorado no quede obligado a responder por el pago de los derechos de crédito transmitidos al factorante.

- II. Que el factorado quede obligado solidariamente con el deudor, a responder del pago puntual y oportuno de los derechos de crédito transmitidos al factorante. (Artículo 419 LGTOC).