

Derecho y Obligaciones de las Partes

EL BANCO O ACREDITANTE:

- **Poner a disposición del acreditado el importe del crédito.** Una vez que las partes hayan firmado el contrato, el banco tendrá la obligación de entregar al acreditado el dinero que haya prometido, pudiendo restar de esa cantidad lo que vaya a cobrar por los gastos y comisiones que ocasione el crédito.
- **Recibir los pagos que realice el acreditado.** Una vez que el contrato esté firmado, el acreditado podrá pedir al banco le informe las cantidades por las que tendrá que realizar los pagos y cuando lo realice el banco no podrá negarse a recibir el pago.
- **Elaboración y envío del estado de cuenta.** En el estado de cuenta deben mencionarse los pagos realizados y por cuánto fue cada uno, la forma en la que el banco calculó los intereses y cuánto fue de estos en caso de haberse generado y de los demás cargos y comisiones debidamente detallados.
- **Solicitar el pago anticipado del total del crédito cuando considere que el cliente está haciendo un uso incorrecto del dinero prestado.** En caso de que el banco considere que su cliente no ha cumplido con lo establecido en el contrato, ocasionando que el crédito sea más difícil de recuperar, podrá solicitar la cancelación y pago anticipado del crédito.
- **Cargar al importe del crédito las cuotas por comisiones.** Una vez definidos los conceptos por los que se cobrarán las comisiones, el banco cargará el importe al monto total del crédito.

El cliente o acreditado:

- **Realizar el pago de la cantidad objeto del crédito de la manera establecida en el contrato.** El banco y el cliente podrán estar de acuerdo en que se pague en una sola vez o en varias, dependiendo del tiempo en el que se vaya a pagar y el monto del crédito, siendo responsabilidad del cliente cumplir con las fechas de pago.

Derecho y Obligaciones de las Partes

- **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.** Como el propietario del inmueble dado en garantía generalmente es el acreditado, será su responsabilidad constituir al momento de firmar el crédito, la garantía hipotecaria.
- **Conservar el valor del bien dado en garantía.** De acuerdo con la mayoría de los contratos de esta clase, en el caso que la garantía pierda su valor por cualquier circunstancia, el cliente deberá informar al banco de este hecho y el banco decidirá si quiere otro bien en garantía, claro que el banco puede reservarse el derecho de efectuar visitas para verificar si el bien está en buen estado.
- **Contratar un seguro de vida por la cantidad que falte de pagar del crédito y un seguro que cubra el valor del bien otorgado en garantía.** En ambos casos, quien recibirá el dinero del seguro será el banco, para que en caso de muerte del cliente o de que algo le pase al bien (ej. se quemó o destruya), los herederos en el primer caso y el cliente en el segundo, ya no tengan que pagarle al banco.
- **Disponer de los recursos en la forma pactada en el contrato.** El cliente y el banco, desde la firma del contrato, estarán de acuerdo en la forma en la que el banco le va a dar el dinero al cliente, puede ser en una sola vez o en varios pagos; esta forma de entregar el dinero es obligatoria para las dos partes.

CLÁUSULAS Y CONDICIONES

- **La obligación de contratar seguros de vida y de diferentes clases.** Con este tipo de seguros no solo se protege a la garantía, sino también al acreditado, ya que en caso de que suceda algo que no le permita seguir pagando, no tendrá que continuar haciéndolo pues que aunque el beneficiario de

Derecho y Obligaciones de las Partes

los seguros será el banco, el pago que haga la aseguradora libera al cliente de cualquier responsabilidad, a él o a sus herederos (**ej. incendio**).

- **Por qué y cuánto se cobrará de comisiones.** Toda vez que el porqué y cuánto pueden variar de un banco a otro, cada banco lo hará saber al cliente antes de empezar a cobrarlos.
- **Forma de cálculo de los intereses, tanto normales como por retraso.** En el contrato se debe explicar la forma en la que se calculará el monto de los intereses tanto ordinarios como moratorios, esta explicación debe ser entendible para el cliente; igualmente deberá ser explicado por el funcionario del banco. En esta cláusula se indicarán los índices o tasas de referencia que se utilizarán para determinar las cantidades a pagar.
- **El calendario de los pagos y la forma de aplicarse cada una.** Se debe explicar por cuánto y cuándo se deben hacer los pagos que hará el cliente, y las consecuencias de no pagar o de pagar en forma retrasada.
- **Descripción de la garantía hipotecaria y los términos de la misma.** Se deberá detallar qué es lo que se está dando en garantía, la cantidad por la que se da la garantía, el orden en el que se pagará a los acreedores, datos de inscripción en el Registro Público y las características particulares de cada caso.
- **Régimen de ejecución de la garantía.** Se establece en qué casos y bajo qué condiciones el banco podrá disponer de la garantía cuando el cliente no cumpla con sus compromisos.
- **La o las relativas a los medios de impugnación.** Se refiere a la forma en que se reclamarán ante los juzgados y demás autoridades el cumplimiento de alguna obligación que se considere no cumplida, bien por el banco o por el depositante.

REFERENCIA:

CONDUSEF. (2018). Crédito Hipotecario. Recuperado a partir de: www.condusef.gob.mx/.../crédito-hipotecario/523-contrato-hipotecario