

Calle Algeciras N°66,
Colonia Insurgentes Mixcoac,
Alcaldía Benito Juárez,
CP 03920, CDMX

Oficina (55) 8501 2701
www cuencablanca.com.mx

Email contacto
@ cuencablanca.com.mx



CUENCA BLANCO
& A S O C I A D O S

Ciudad de México, 27 de febrero de 2023.

Consideraciones sobre las ventajas del fideicomiso de garantía frente a las garantías hipotecarias.

Si bien la hipoteca es el derecho real y el contrato de garantía de mayor uso entre deudores y acreedores, debido a que permite al acreedor ejecutar la garantía mediante los procedimientos judiciales correspondientes, solicitando a un tribunal competente que embargue y venda los bienes objeto de la hipoteca en subasta pública y el pago del producto del mismo para liquidar su deuda; el fideicomiso de garantía es una figura jurídica que permite el mismo nivel de seguridad jurídica con algunas ventajas.

Así es, el contrato de fideicomiso y su natural flexibilidad para destinarlo a los más diversos fines, es una opción que debe considerarse por cualquier acreedor bancario y/o financiero, incluso por cualquiera persona física o moral que desee garantizar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por un determinado deudor.

El fideicomiso de garantía otorga efectividad al asegurar y garantizar, entre otras cosas, el pago de créditos con algunas ventajas comparativas frente a la hipoteca, a saber:

Hipoteca.	Fideicomiso de garantía.
La hipoteca se constituye sobre bienes que no salen del patrimonio del garante hipotecario.	Los bienes que forman parte del patrimonio del fideicomiso pasan a ser propiedad de la institución fiduciaria, con la finalidad de que sean aplicados conforme a los fines del fideicomiso.
El deudor hipotecario puede usar, gozar y disponer de los bienes otorgados en garantía sin limitación alguna, lo que representa riesgos para el acreedor.	En el caso del fideicomiso, los bienes aportados al patrimonio del fideicomiso por parte del deudor (fideicomitente), pueden ser limitados o, su caso,



<p>En otras palabras, en ocasiones el garante hipotecario puede disponer, transmitir o de cualquier forma enajenar los bienes otorgados en garantía hipotecaria.</p>	<p>prohibidos, según se establezca en el fideicomiso.</p>
<p>La hipoteca tendrá grado de preferencia y prelación, es decir, pueden existir acreedores preferentes, tales como más acreedores hipotecarios, acreedores alimentarios, laborales, fiscales, entre otros).</p>	<p>En otras palabras, estar privado del dominio sobre los bienes fideicomitidos, el deudor (fideicomitente), se encuentra impedido de transmitir o de cualquier otra forma enajenar los bienes afectados al patrimonio del fideicomiso.</p>
<p>En caso de incumplimiento la hipoteca da derecho al acreedor a ser pagado con el valor de los bienes hipotecados, previa ejecución de los mismos a través de la vía judicial.</p>	<p>Imposibilita la existencia y/o reclamo de cualesquiera acreedores preferentes; ya que los bienes fideicomitidos salen del patrimonio del deudor (fideicomitente), y en el fideicomiso no existe prelación alguna en relación con el pago de la deuda por lo que los bienes fideicomitidos deben aplicarse por la institución fiduciaria de que se trate de conformidad con los fines del propio fideicomiso.</p>
<p>El juicio hipotecario es recurrible y objeto de amparo (siempre que para ello interviene la autoridad judicial), por lo que es susceptible de suspenderse y, como consecuencia, dilata el pago de la obligación principal, además de que eleva costos.</p>	<p>La ejecución de la garantía fiduciaria puede realizarse extrajudicialmente, conforme al procedimiento que al efecto se señale en el propio contrato de fideicomiso.</p>
<p>El juicio hipotecario es recurrible y objeto de amparo (siempre que para ello interviene la autoridad judicial), por lo que es susceptible de suspenderse y, como consecuencia, dilata el pago de la obligación principal, además de que eleva costos.</p>	<p>La ejecución conforme al procedimiento indicado en el fideicomiso no requiere agotar etapas y recursos establecidos en ley, lo que se traduce en velocidad y ahorro, así como un mejor manejo de riesgos.</p>

El anterior cuadro comparativo, permite identificar algunas razones por las que, dependiendo el caso concreto, el fideicomiso de garantía resulta ser un instrumento de garantía más efectivo que la hipoteca.

Atentamente.

CUENCA BLANCO Y ASOCIADOS, S.C.

Por Isaac Cuenca Blanco.