

De conformidad con lo establecido en la fracción III del artículo 4 de “Disposiciones de carácter general en materia de transparencia aplicables a las sociedades cooperativas de ahorro y préstamo, sociedades financieras populares y sociedades financieras comunitarias”, el presente documento se encuentra a disposición de los usuarios en Sucursales GRENSA y nuestra página web <https://grensa.com/>

A continuación, se transcriben los preceptos legales citados en los Contratos de Adhesión:

LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DEL CRÉDITO

Artículo 56.- La inspección y vigilancia de las organizaciones auxiliares del crédito, casas de cambio y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas queda confiada a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la que tendrá, en lo que no se oponga a esta Ley, respecto de dichas organizaciones auxiliares del crédito, casas de cambio y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, todas las facultades que en materia de inspección y vigilancia le confiere la Ley de Instituciones de Crédito para instituciones de banca múltiple, quien la llevará a cabo sujetándose a lo previsto en su ley, en el Reglamento respectivo y en las demás disposiciones que resulten aplicables.

(42) En lo que respecta a las sociedades financieras de objeto múltiple no reguladas, los centros cambiarios y los transmisores de dinero, la inspección y vigilancia de estas sociedades, se llevará a cabo por la mencionada Comisión, exclusivamente para verificar el cumplimiento de los preceptos a que se refiere el artículo 95 Bis de esta Ley y las disposiciones de carácter general que de éste deriven.

(42) Las organizaciones auxiliares del crédito y casas de cambio deberán rendir a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en la forma y términos que al efecto establezcan, los informes, documentos y pruebas que sobre su organización, operaciones, contabilidad, inversiones o patrimonio les soliciten para fines de regulación, supervisión, control, inspección, vigilancia, estadística y demás funciones que, conforme a esta Ley u otras disposiciones legales y administrativas, les corresponda ejercer.

LEY DE AHORRO Y CRÉDITO POPULAR

Artículo 32.- La Comisión expedirá las reglas de carácter general para el funcionamiento de las Sociedades Financieras Populares, las características de sus operaciones, sus límites y los requisitos para celebrarlas de acuerdo con el Artículo 36 de esta Ley.

Asimismo, la Comisión expedirá las disposiciones de carácter general que establezcan los criterios para asignar los Niveles de Operación del I al IV de cada Sociedad Financiera Popular, las cuales deberán considerar el monto de activos, de conformidad con los límites siguientes:

- I. Nivel de Operaciones I.
Sociedades Financieras Populares con un monto de activos totales iguales o inferiores a 15 millones de UDIS;
- II. Nivel de Operaciones II.
Sociedades Financieras Populares con un monto de activos totales superiores a 15 millones e iguales o inferiores a 50 millones de UDIS;
- III. Nivel de Operaciones III.
Sociedades Financieras Populares con un monto de activos totales superiores a 50 millones e iguales o inferiores a 280 millones de UDIS, y
- IV. Nivel de Operaciones IV.
Sociedades Financieras Populares con un monto de activos totales superiores a 280 millones de UDIS.

Las referidas disposiciones de carácter general que expida la Comisión, podrán establecer para la determinación del Nivel de Operaciones, criterios distintos a los señalados en las fracciones anteriores, que consideren la capacidad técnica y operativa de las Sociedades Financieras Populares.

Artículo 32 Bis.- La Comisión autorizará a las Sociedades Financieras Populares el inicio de operaciones o la realización de otras adicionales a las que le hayan sido autorizadas, de entre las señaladas en el Artículo 36 de esta Ley, cuando acrediten el cumplimiento de lo siguiente:

- I. Que las operaciones de que se trate se encuentren expresamente señaladas en sus estatutos sociales;
- II. Que cuenten con el capital mínimo y cumplan con los requerimientos de capitalización por riesgos que les corresponda conforme a lo establecido en las fracciones I y VI del Artículo 116 de esta Ley;
- III. Que cuenten con los órganos de gobierno y la estructura corporativa adecuados para realizar las operaciones que pretendan llevar a cabo, de acuerdo con lo establecido en esta Ley y en las disposiciones técnicas u operativas de carácter general emitidas por la Comisión tendientes a procurar el buen funcionamiento de las instituciones;
- IV. Que cuenten con la infraestructura y los controles internos necesarios para realizar las operaciones que pretendan llevar a cabo, tales como sistemas operativos, contables y de seguridad, oficinas, así como los manuales respectivos, conforme a las disposiciones aplicables, y
- V. Que se encuentren al corriente en el pago de las sanciones impuestas por incumplimiento a esta Ley que hayan quedado firmes, así como en el cumplimiento de las observaciones y acciones correctivas que, en ejercicio de sus funciones, hubiere dictado la citada Comisión.

La Comisión practicará las visitas de inspección que considere necesarias a efecto de verificar el cumplimiento de los requisitos a que se refieren las fracciones I a IV de este Artículo.

La Sociedad Financiera Popular de que se trate deberá inscribir en el Registro Público de Comercio, para efectos declarativos, la autorización que se le haya otorgado para el inicio de operaciones en términos del presente Artículo, a más tardar a los treinta días posteriores a que le haya sido notificada.

Hasta en tanto la Comisión no otorgue la autorización a que se refiere el presente Artículo, la Sociedad Financiera Popular correspondiente, solo podrá celebrar los actos necesarios para cumplir con los requisitos establecidos en este Artículo, sin que pueda celebrar las operaciones señaladas en el inciso a) de la fracción I del Artículo 36 de esta Ley en caso de que dichas operaciones le fuesen autorizadas en términos de lo dispuesto por el segundo párrafo del citado Artículo 36. Durante el periodo antes referido, la Sociedad de que se trate estará exceptuada de la aplicación de lo dispuesto en el primer párrafo del Artículo 6 de esta Ley.

Artículo 36.- Las Sociedades Financieras Populares, dependiendo del Nivel de Operaciones que les sea asignado, podrán realizar las operaciones siguientes:

- I) Sociedades Financieras Populares con Nivel de Operaciones I:
 - a) Recibir depósitos de dinero a la vista, de ahorro, a plazo, retirables en días preestablecidos y retirables con previo aviso.
 - b) Las anteriores operaciones se podrán realizar con menores de edad en términos de la legislación común aplicable.
 - c) Recibir préstamos y créditos de instituciones de crédito nacionales o extranjeras, fideicomisos públicos y organismos e instituciones financieras internacionales, de sus proveedores nacionales y extranjeros, afianzadoras, aseguradoras y afores, así como de instituciones financieras extranjeras.
 - d) Expedir y operar tarjetas de débito y tarjetas recargables.
 - e) Otorgar su garantía en términos del artículo 92 de esta Ley.
 - f) Otorgar préstamos o créditos a sus Clientes.
 - g) Otorgar créditos o préstamos de carácter laboral a sus trabajadores.
 - h) Otorgar a Sociedades Financieras Populares afiliadas y no afiliadas que supervise de manera auxiliar su Federación, préstamos de liquidez, debiendo sujetarse a los límites y condiciones que mediante disposiciones de carácter general establezca la Comisión.
 - i) Descontar, dar en garantía o negociar títulos de crédito, y afectar los derechos provenientes de los contratos de financiamiento que realicen con sus Clientes, en términos de lo dispuesto por el Artículo 36 Bis 2 de la presente Ley.
 - j) Constituir depósitos a la vista o a plazo en instituciones de crédito y entidades financieras del exterior.
 - k) Realizar inversiones en valores.
 - l) Recibir o emitir órdenes de pago y transferencias.

- m) Fungir como receptor de pago de servicios por cuenta de terceros, siempre que lo anterior no implique para la Sociedad Financiera Popular la aceptación de obligaciones directas o contingentes.
- n) Realizar la compra venta de divisas en ventanilla por cuenta de terceros o propia.
- o) Distribuir seguros que se formalicen a través de contratos de adhesión, por cuenta de alguna institución de seguros o Sociedad mutualista de seguros, debidamente autorizada de conformidad con la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y sujetándose a lo establecido en el Artículo 41 de la referida Ley.
- p) Distribuir fianzas, en términos de las disposiciones aplicables a dichas operaciones.
- q) Llevar a cabo la distribución y pago de productos, servicios y programas, todos ellos gubernamentales.
- r) Celebrar como arrendatarias, contratos de arrendamiento financiero sobre equipos de cómputo, transporte y demás que sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social, y adquirir los bienes que sean objeto de tales contratos.
- s) Celebrar contratos de arrendamiento sobre bienes muebles e inmuebles para la consecución de su objeto.
- t) Realizar inversiones permanentes en otras sociedades, siempre y cuando les presten servicios auxiliares, complementarios o de tipo inmobiliario.
- u) Adquirir los bienes muebles e inmuebles necesarios para la realización de su objeto y enajenarlos cuando corresponda.
- v) Recibir donativos.
- w) Aceptar mandatos y comisiones de entidades financieras, relacionados con su objeto.
- x) Las demás operaciones necesarias para la realización de su objeto social.

LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO

Artículo 36.- El endoso con las cláusulas “en garantía,” “en prenda” u otra equivalente, atribuye al endosatario todos los derechos y obligaciones de un acreedor prendario respecto del título endosado y los derechos a él inherentes, comprendiendo las facultades que confiere el endoso en procuración.

En el caso de este artículo, los obligados no podrán oponer al endosatario las excepciones personales que tengan contra el endosante.

Cuando la prenda se realice en los términos de la Sección 6a. del Capítulo IV, Título II de esta ley, lo certificarán así, en el documento, el corredor o los comerciantes que intervengan en la venta, y llenado ese requisito, el acreedor endosará en propiedad el título, pudiendo insertar la cláusula “sin responsabilidad.”

Artículo 77.- Si la letra de cambio no contuviere la designación del lugar en que ha de pagarse, se tendrá como tal el del domicilio del girado, y si éste tuviere varios domicilios, la letra será exigible en cualquiera de ellos, a elección del tenedor.

Si en la letra se consignan varios lugares para el pago, se entenderá que el tenedor podrá exigirlo en cualquiera de los lugares señalados.

Artículo 126.- La letra debe ser presentada para su pago en el lugar y dirección señalados en ella al efecto, observándose en su caso lo dispuesto por el artículo 77.

Si la letra no contiene dirección, debe ser presentada para su pago:

- I. En el domicilio o en la residencia del girado, del aceptante, o del domiciliario, en su caso;
- II. En el domicilio o en la residencia de los recomendatarios, si los hubiere.

Artículo 143.- El protesto por falta de aceptación debe levantarse contra el girado y los recomendatarios, en el lugar y dirección señalados para la aceptación, y si la letra no contiene designación de lugar, en el domicilio o en la residencia de aquéllos.

El protesto por falta de pago debe levantarse contra las personas y en los lugares y direcciones que indica el artículo 126.

Si la persona contra la que haya de levantarse el protesto no se encuentra presente, la diligencia se entenderá con sus dependientes, familiares o criados, o con algún vecino.

Cuando no se conozca el domicilio o la residencia de la persona contra la cual debe levantarse el protesto, éste puede practicarse en la dirección que elijan el notario, el corredor o la autoridad política que lo levanten.

Artículo 294.- Aun cuando en el contrato se hayan fijado el importe del crédito y el plazo en que tiene derecho a hacer uso de él el acreditado, pueden las partes convenir en que cualquiera o una sola de ellas estará facultada para restringir el uno o el otro, o ambos a la vez, o para denunciar el contrato a partir de una fecha determinada o en cualquier tiempo, mediante aviso dado a la otra parte en la forma prevista en el contrato, o a falta de ésta, por ante notario o corredor, y en su defecto, por conducto de la primera autoridad política del lugar de su residencia, siendo aplicables al acto respectivo los párrafos tercero y cuarto del artículo 143.

Cuando no se estipule término, se entenderá que cualquiera de las partes puede dar por concluido el contrato en todo tiempo, notificándolo así a la otra como queda dicho respecto del aviso a que se refiere el párrafo anterior.

Fe de erratas al párrafo DOF 09-09-1933

Denunciado el contrato o notificada su terminación de acuerdo con lo que antecede, se extinguirá el crédito en la parte de que no hubiere hecho uso el acreditado hasta el momento de esos actos; pero a no ser que otra cosa se estipule, no quedará liberado el acreditado de pagar los premios, comisiones y gastos correspondientes a las sumas de que no hubiere dispuesto, sino cuando la denuncia o la notificación dichas procedan del acreditante.

Artículo reformado DOF 31-08-1933

Artículo 322.- Los créditos de habilitación o avío estarán garantizados con las materias primas y materiales adquiridos, y con los frutos, productos o artefactos que se obtengan con el crédito, aunque éstos sean futuros o pendientes.

Artículo 325.- Los créditos refaccionarios y de habilitación o avío, podrán ser otorgados en los términos de la Sección 1a. de este Capítulo.

El acreditado podrá otorgar a la orden del acreditante, pagarés que representen las disposiciones que haga del crédito concedido, siempre que los vencimientos no sean posteriores al del crédito, que se haga constar en tales documentos su procedencia de manera que queden suficientemente identificados y que revelen las anotaciones de registro del crédito original. La transmisión de estos títulos implica, en todo caso, la responsabilidad solidaria de quien la efectúe y el traspaso de la parte correspondiente del principal del crédito representada por el pagaré, con las garantías y demás derechos accesorios, en la proporción que corresponda.

Artículo 334.- En materia de comercio, la prenda se constituye:

- I. Por la entrega al acreedor, de los bienes o títulos de crédito, si éstos son al portador;
Fe de erratas a la fracción DOF 08-09-1932
- II. Por el endoso de los títulos de crédito en favor del acreedor, si se trata de títulos nominativos, y por este mismo endoso y la correspondiente anotación en el registro, si los títulos son de los mencionados en el artículo 24;
- III. Por la entrega, al acreedor, del título o del documento en que el crédito conste, cuando el título o crédito materia de la prenda no sean negociables, con inscripción del gravamen en el registro de emisión del título o con notificación hecha al deudor, según que se trate de títulos o créditos respecto de los cuales se exija o no tal registro;
Fracción reformada DOF 31-08-1933
- IV. Por el depósito de los bienes o títulos, si éstos son al portador, en poder de un tercero que las partes hayan designado, y a disposición del acreedor;
Fe de erratas a la fracción DOF 08-09-1932
- V. Por el depósito de los bienes, a disposición del acreedor, en locales cuyas llaves queden en poder de éste, aun cuando tales locales sean de la propiedad o se encuentren dentro del establecimiento del deudor;
- VI. Por la entrega o endoso del título representativo de los bienes objeto del contrato, o por la emisión o el endoso del bono de prenda relativo;
Fe de erratas a la fracción DOF 08-09-1932
- VII. Por la inscripción del contrato de crédito refaccionario o de habilitación o avío, en los términos del artículo 326;
- VIII. Por el cumplimiento de los requisitos que señala la Ley General de Instituciones de Crédito, si se trata de créditos en libros.

Artículo 335.- Cuando se den en prenda bienes o títulos fungibles, la prenda subsistirá aun cuando los títulos o bienes sean sustituidos por otros de la misma especie.

Artículo 23. En todas las operaciones y servicios que las Entidades Financieras celebren por medio de Contratos de Adhesión masivamente celebradas y hasta por los montos máximos que establezca la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros en disposiciones de carácter general, aquéllas deberán proporcionarle a sus Clientes la asistencia, acceso y facilidades necesarias para atender las aclaraciones relacionadas con dichas operaciones y servicios.

Párrafo reformado DOF 25-06-2009

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL EN MATERIA DE TRANSPARENCIA APLICABLES A LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS DE AHORRO Y PRÉSTAMO, SOCIEDADES FINANCIERAS POPULARES Y SOCIEDADES FINANCIERAS COMUNITARIAS.

Artículo 12. Las Instituciones Financieras, en los Contratos de Adhesión que documenten operaciones de crédito, préstamo o financiamiento, además de lo previsto en la Sección I, del presente Capítulo, deben observar lo siguiente:

- I. I. El nombre del avalista, obligado solidario, o coacreditado, en su caso;
- II. II. En operaciones en las que se contemple una tasa de referencia, deben indicarse las tasas sustitutivas y el orden de aplicación, según las disposiciones que al efecto emita el Banco de México;
- III. III. En su caso, la forma para determinar los pagos mínimos y los periodos en los que no se generarán intereses, de acuerdo a las disposiciones de carácter general que al efecto emita el Banco de México;
- IV. IV. La periodicidad y fecha límite de pago o el lugar en el cual podrá consultarse; Cuando la fecha límite de pago sea en un día inhábil debe aclararse que se recorrerá al siguiente día hábil, sin que proceda el cobro de Comisiones o intereses moratorios;
- V. V. Los casos en que puede aumentarse el límite de financiamiento en créditos en cuenta corriente asociados a tarjetas de crédito, estableciendo la obligación de que el Usuario lo autorice previamente;
- VI. VI. En caso de que se determine disminuir la línea de crédito no comprometida otorgada en créditos revolventes, deben notificar al Usuario en el siguiente estado de cuenta o a través de cualquiera de los medios pactados en el Contrato de Adhesión;
- VII. VII. Los términos y condiciones para pagos anticipados y adelantados, según las disposiciones que al efecto emita el Banco de México;
- VIII. VIII. Los medios de pago permitidos, según las disposiciones que al efecto emita el Banco de México;
- IX. IX. Tratándose de créditos a los que el Banco de México determine que les es aplicable el artículo 10 de la Ley para la Transparencia, la indicación de que el pago de los intereses no puede ser exigido por adelantado, sino únicamente por periodos vencidos, y
- X. X. Cuando sea aplicable el CAT, se debe incluir la siguiente definición: "CAT: El Costo Anual Total de financiamiento expresado en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los Créditos".

LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN DEL AMBIENTE

LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN POSESIÓN DE LOS PARTICULARES

Artículo 37.- Las transferencias nacionales o internacionales de datos podrán llevarse a cabo sin el consentimiento del titular cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- XI. Cuando la transferencia esté prevista en una Ley o Tratado en los que México sea parte;
- XII. Cuando la transferencia sea necesaria para la prevención o el diagnóstico médico, la prestación de asistencia sanitaria, tratamiento médico o la gestión de servicios sanitarios;
- XIII. Cuando la transferencia sea efectuada a sociedades controladoras, subsidiarias o afiliadas bajo el control común del responsable, o a una sociedad matriz o a cualquier sociedad del mismo grupo del responsable que opere bajo los mismos procesos y políticas internas;
- XIV. Cuando la transferencia sea necesaria por virtud de un contrato celebrado o por celebrar en interés del titular, por el responsable y un tercero;
- XV. Cuando la transferencia sea necesaria o legalmente exigida para la salvaguarda de un interés público, o para la procuración o administración de justicia;
- XVI. Cuando la transferencia sea precisa para el reconocimiento, ejercicio o defensa de un derecho en un proceso judicial, y
- XVII. Cuando la transferencia sea precisa para el mantenimiento o cumplimiento de una relación jurídica entre el responsable y el titular.

LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO

Artículo 69.- La prenda sobre bienes y valores se constituirá en la forma prevenida en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, bastando al efecto que se consigne en el documento de crédito respectivo con expresión de los datos necesarios para identificar los bienes dados en garantía.

En todo anticipo sobre títulos o valores, de prenda sobre ellos, sobre sus frutos y mercancías, las instituciones de crédito podrán efectuar la venta de los títulos, bienes o mercancías, en los casos que proceda de conformidad con la mencionada Ley por medio de corredor o de dos comerciantes de la localidad, conservando en su poder la parte del precio que cubra las responsabilidades del deudor, que podrán aplicar en compensación de su crédito y guardando a disposición de aquél el sobrante que pueda existir.

Se exceptúa de lo dispuesto en el primer párrafo de este artículo, la prenda que se otorgue con motivo de préstamos concedidos por las instituciones de crédito para la adquisición de bienes de consumo duradero, la cual podrá constituirse entregando al acreedor la factura que acredite la propiedad sobre la cosa comprada, haciendo en ella la anotación respectiva. El bien quedará en poder del deudor con el carácter de depositario, que no podrá revocársele en tanto esté cumpliendo con los términos del contrato de préstamos.

CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SONORA

Artículo 2193.- Nadie está obligado al caso fortuito ni a la fuerza mayor, sino cuando ha dado causa o contribuido a ellos, cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad, o cuando la ley se la impone. Se entiende por caso fortuito todo acontecimiento natural, previsible o imprevisible, pero inevitable, por virtud del cual se pierda la cosa o se imposibilite el cumplimiento de la obligación.

Se entiende por fuerza mayor todo hecho previsible o imprevisible, pero inevitable, proveniente de uno o más terceros determinados o indeterminados, por virtud del cual se pierda la cosa o se imposibilite el cumplimiento de la obligación. Si los acontecimientos fortuitos o de fuerza mayor no imposibilitan totalmente el cumplimiento de la obligación contraída o no constituyen obstáculo insuperable para un deudor cuidadoso y de buena fe, al que no sea imputable culpa, dolo o negligencia, simplemente se retardará el cumplimiento de la obligación y ésta será disminuida hasta el límite en que surja el obstáculo insuperable, aun cuando el cumplimiento retardado o parcial de la obligación resulte más oneroso para el deudor.

Artículo 2582.- En las ventas judiciales, tratándose de inmuebles, éstos pasarán al adquirente libres de todo gravamen, a menos que por convenio entre los interesados, se estipule que quede subsistente determinado gravamen, cuyo valor se deducirá del precio. El juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas, en los términos que disponga el Código de Procedimientos Civiles.

Artículo 3242.- El derecho y la obligación que resulten de la prenda son indivisibles, salvo el caso en que haya estipulación en contrario; sin embargo, cuando el deudor este facultado para hacer pagos parciales y se hayan dado en prenda varios objetos, o uno que sea cómodamente divisible, ésta se irá reduciendo proporcionalmente a los pagos hechos, con tal que los derechos del acreedor siempre queden eficazmente garantizados.

Artículo 3256.- La hipoteca es un derecho real que, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, se constituye sobre bienes inmuebles determinados y enajenables, los cuales no se entregan al acreedor. En caso de incumplimiento de la obligación principal, la hipoteca otorga a su titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago.

Artículo 3258.- Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero.

Artículo 3259.- La hipoteca sólo puede recaer sobre bienes inmuebles especialmente determinados, o sobre derechos reales constituidos sobre los mismos.

Artículo 3260.- La hipoteca se extiende, aun cuando no se exprese:

- I. A las accesiones del inmueble hipotecado;
- II. A las mejoras hechas por el propietario en los bienes gravados;
- III. A los objetos muebles incorporados permanentemente por el propietario a la finca y que no puedan separarse sin menoscabo de ésta o deterioro de esos objetos;

- IV. A los nuevos edificios que el propietario construya sobre el terreno hipotecado y a los nuevos pisos que levante sobre los edificios hipotecados;
- V. A los nuevos edificios que el constituyente de la garantía llevare a cabo, si procediere a la demolición de los edificios hipotecados, trátase de reconstrucción total o parcial.

Artículo 3261.- Salvo pacto en contrario, la hipoteca no comprenderá:

- I. Los frutos industriales de los bienes hipotecados, siempre que esos frutos se hayan producido antes de que el acreedor exija el pago de su crédito, y
- II. Las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada.

Artículo 3287.- Si la finca estuviere asegurada y se destruyere por incendio u otro caso fortuito, subsistirá la hipoteca en los restos de la finca, y además el valor del seguro quedará afecto al pago. Si el crédito fuere de plazo cumplido, podrá el acreedor pedir la retención del seguro, y si no lo fuere, podrá pedir que dicho valor se imponga a su satisfacción, para que se verifique el pago al vencimiento del plazo. Lo mismo se observará con el precio que se obtuviere en el caso de ocupación por causa de utilidad pública o de venta judicial.

Artículo 3291.- La hipoteca constituida a favor de un crédito que devenga intereses, no garantiza en perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de tres años; a menos que se haya pactado expresamente que garantizará los intereses por más tiempo, con tal que no exceda del término para la prescripción de los intereses y de que se haya tomado razón de esta estipulación en el Registro Público.

Artículo 3336.- La hipoteca se extingue, debiendo declararse judicialmente su cancelación, a petición de parte interesada en los siguientes casos:

- I. Cuando se extingue el bien hipotecado;
- II. Cuando se extinga la obligación a que sirvió de garantía, salvo los casos de hipoteca de propietario;
- III. Cuando se resuelva o extinga el derecho del constituyente de la hipoteca sobre el bien gravado;
- IV. Cuando se expropie por causa de utilidad pública el bien hipotecado, observándose lo dispuesto en el artículo 3287;
- V. Cuando se remate judicialmente el bien hipotecado, teniendo aplicación lo prevenido en el artículo 2582;
- VI. Por la remisión expresa del acreedor;
- VII. Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria, o la obligación principal, y
- VIII. Cuando por consolidación el propietario del bien hipotecado adquiriera la hipoteca, salvo los casos de hipoteca de propietario.

CÓDIGO CIVIL FEDERAL

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.

Fe de erratas al artículo DOF 21-12-1928

Artículo 2894.- Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero.

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

Artículo 2896.- La hipoteca se extiende aunque no se exprese:

- I. A las accesiones naturales del bien hipotecado;
- II. A las mejoras hechas por el propietario en los bienes gravados;
- III. A los objetos muebles incorporados permanentemente por el propietario a la finca y que no puedan separarse sin menoscabo de ésta o deterioro de esos objetos;
- IV. A los nuevos edificios que el propietario construya sobre el terreno hipotecado, y a los nuevos pisos que levante sobre los edificios hipotecados.

Artículo 2897.- Salvo pacto en contrario la hipoteca no comprenderá:

- I. Los frutos industriales de los bienes hipotecados, siempre que esos frutos se hayan producido antes de que el acreedor exija el pago de su crédito;
- II. Las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada.