



# Colegio de Notarios Públicos del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave

Xalapa de Enríquez, Ver., 29 de Marzo de 2019  
**BOLETIN No. 34 /19**

## CONSEJO DIRECTIVO Bienio 2019-2020

Yohan Hillman Chapoy  
PRESIDENTE

Joaquín Tiburcio Galicia  
VICEPRESIDENTE

Jaime Cerdán Hierro  
SECRETARIO

Mauricio Fernando Quiroz Lozano  
PROSECRETARIO

Ruth Denisse Archer Álvarez  
TESORERA

Erik Madrazo Lara  
PROTESORERO

Daniel Cordero Gálvez  
VOCAL DE PROYECTOS LEGISLATIVOS

Cecilia Guadalupe López Mayo  
VOCAL DE MUTUALIDAD

Israel Ramos Mange  
VOCAL ACADÉMICO

### **CRUCE DE GARANTÍAS O “CROSS COLLATERALIZATION”.-**

Una modalidad que es muy frecuente, sobre todo en el caso de financiamientos inmobiliarios otorgados a desarrolladores que tienen una multiplicidad de activos inmobiliarios, que son objeto de financiamiento al mismo tiempo, y usualmente con el mismo acreedor, es lo que se llama el cruce de garantías o por su traducción al inglés *cross collateralization*.

El cruce de garantías se reduce básicamente a estipular, que la garantía del crédito “A” también garantiza al crédito “B” y que la del crédito “B” garantiza también al crédito “A”.

Desde el punto de vista del acreedor, esto se traduce en una mejora a la calidad de sus garantías, toda vez que puede haber activos inmobiliarios de diferentes clases dentro del patrimonio del mismo desarrollador, y al hacer el cruce tiene la ventaja de tener todos los activos dentro de su garantía; por otro lado, le otorga una ventaja muy importante que consiste en que si el desarrollador incumple con sólo uno de sus financiamientos, todos se podrían dar por vencidos anticipadamente, lo que traería como consecuencia que todos los activos inmobiliarios que sirven de garantía pudieran ser ejecutados para liquidar la totalidad de los financiamientos; en virtud de lo anterior, es evidente la motivación del acreedor para otorgar múltiples financiamientos a un desarrollador cuando cuenta con esta modalidad de garantías cruzadas.

El deudor por su lado también puede tener una motivación importante para acceder a una condición de cruce de garantías, y esa es que al mezclar activos inmobiliarios de gran calidad con otros de no tan buena calidad, puede obtener condiciones de financiamiento bastante competitivas para ambos proyectos.

Derecho Inmobiliario. Temas Selectos y Perspectivas del Sector. Carlos Mena Labarthe y otros. Editorial Porrúa. Página 257.

NICOLÁS BRAVO No. 15 | ZONA CENTRO  
C.P. 91000 | XALAPA, VER.  
(228) 817-44-17, 818-83-85, 818-17-34  
notariosveracruz.mx  
colegiodenotarios@notariosveracruz.org