

875209

152
Ejesm



UNIVERSIDAD VILLA RICA

ESTUDIOS INCORPORADOS A LA UNIVERSIDAD
NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

BREVES CONSIDERACIONES SOBRE LA NATURALEZA JURIDICA DE LA HIPOTECA

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
ALVARO LUIS LOPEZ ESCALANTE

DIRECTOR DE TESIS
Lic. Rubén Quiróz Cabrera

REVISOR DE TESIS
Lic. Hilda Mara García Pérez

H. Veracruz, Ver.

1991

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

BREVES CONSIDERACIONES SOBRE LA NATURALEZA

JURIDICA DE LA HIPOTECA.

I N D I C E

Pág.

I N T R O D U C C I O N 1

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA HIPOTECA

a).- Origen de la Hipoteca 4
b).- Concepto 9

C A P I T U L O II

NATURALEZA JURIDICA

a).- Tipo de Derecho que Produce 11
b).- Características del Contrato de Hipoteca 16

C A P I T U L O III

FORMALIDADES DE LA HIPOTECA

a).- Formas de Constitución de la Hipoteca 23
b).- Requisitos de Validez del Contrato de Hipoteca..... 32
c).- Requisitos de Validez para las Hipotecas que se Consti
tuyan por Acto Unilateral o por Testamento..... 34

C A P I T U L O IV

IMPORTANCIA DE LA HIPOTECA COMO CONTRATO DE GARANTIA

	Pág.
a).- Objeto o Fin del Contrato de Hipoteca.....	37
b).- Efectos de la Hipoteca	41
c).- Procedimiento en caso de Incumplimiento del Contrato de Hipoteca	45
CONCLUSIONES	58
BIBLIOGRAFIA	60

I N T R O D U C C I O N

Pongo este modesto trabajo a la respetable consideración de este honorable Jurado, para obtener el título de Licenciado en Derecho, dentro del cual desarrollo el tema titulado "Breves consideraciones sobre la naturaleza jurídica de la hipoteca", ocasionándome gran interés el mismo, ya que se trata de una importante figura del Derecho Civil que en alguna medida podría contribuir al desarrollo económico de un sistema capitalista como el nuestro mediante el desarrollo de los créditos privados; sin embargo, aunque el florecimiento económico necesita del crédito, y este exige que los juristas elaboren un buen sistema de garantías reales, especialmente un buen sistema hipotecario, por la utilidad e importancia que la hipoteca puede tener como medio de crédito, tanto por las ventajas que ofrece para el acreedor que se beneficie de ella, como para el propio deudor. Hemos advertido durante el estudio de los derechos reales que esta garantía real ha tenido un desarrollo lento y difícil y que en la actualidad se deja de aprovechar esta figura substituyéndola por garantías personales como los títulos de crédito, ya sea un pagaré, un cheque o cualquier otra garantía personal que aunque más ágiles en cuanto a su constitución, no ofrecen tanta seguridad como la garantía hipotecaria. Por todo lo anterior, considero que tan importante garantía real debe ser analizada por los legisladores con el propósito de

incluir reformas al sistema hipotecario que permitan que tan útil y eficaz garantía pueda ser aprovechada por un mayor número de personas.

En el capítulo primero se desarrollan los antecedentes históricos de la Hipoteca, su origen y evolución en el Derecho Romano que la adoptara de los griegos; y el concepto de la misma atendiendo a las características que esta figura tuvo en sus orígenes.

En el capítulo segundo se desenvuelve la naturaleza jurídica de la hipoteca, el tipo de derecho que produce, haciendo una comparación de los derechos reales con los personales; así como más características del contrato de hipoteca que se desprenden del Código Civil para el Estado.

El capítulo tercero se ocupa de las formalidades de la hipoteca, tratando lo relativo a las formas de constitución de la misma; así como a los requisitos de validez de la hipoteca como contrato.

Por último en el capítulo cuarto se considera la importancia de la hipoteca como contrato de garantía, tratando en primer lugar cual es el objeto o finalidad del contrato de hipoteca: seguidamente se refiere a los efectos que produce esta figura jurídica entre las partes; para finalizar refiriéndose al procedimiento para el caso de incumplimiento del contrato de hipoteca.

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA HIPOTECA

- a) Origen de la Hipoteca**
- b) C o n c e p t o**

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA HIPOTECA

a) Origen de la Hipoteca

Hipoteca del Latín Jurídico Hypotheca; del Griego Hupotheke lo que se pone debajo. (1)

La voz Hipoteca es griega y gramaticalmente significa - suposición en el sentido que ésta palabra tiene en latín; según el cual "SUPPOSITIO" es la acción y efecto de poner una cosa debajo de otra o de sustituirla o añadirla o acompañarla; de suerte que atendiendo a la etimología, Hipoteca viene a ser lo mismo que cosa puesta para apoyar, sostener y asegurar una obligación.

Sería ocioso buscar el origen de la Hipoteca en las sociedades primitivas que no llegaron a tener cierto grado de civilización y de prosperidad y de las que no hemos heredado leyes ni instituciones, ni usos o costumbres, por otra parte la hipoteca supone una organización social bastante adelantada, por esto tomaremos como punto de partida la Legislación Romana, base y modelo del Derecho Mexicano, especialmente en

(1) DE CASSO Y ROMERO Y CERVERA Y JIMENEZ ALFARO FRANCISCO.- Diccionario de Derecho Civil Privado.- Editorial Labor. S. A.- Reimpresión, Tomo II, pág. 2077.

materia de derechos reales, obligaciones y sucesiones, sin embargo, en los tiempos primitivos de Roma no se conocía la hipoteca y no es de extrañar, pues se trataba de un pueblo que tenía por principal ocupación el arte de la guerra, de ella, de las conquistas y de los tributos de las naciones vencidas sacaba su riqueza, era un pueblo que no daba estimación al comercio y que relegaba el trabajo a los vencidos y a los esclavos, así que en aquella época tan poco culta - las obligaciones eran personales.

Por lo tanto, el acreedor, en tal estado de la sociedad encontraba la garantía principal de su crédito en las circunstancias personales, en la buena fe y en las costumbres de su deudor.

Si este no le pagaba oportunamente, el apremio personal era el modo de obligarlo a cumplir, así que con objeto de que no decayera la buena fe, de evitar los fraudes y de alentar la confianza general, los romanos armaron a los acreedores de un poder ilimitado sobre los deudores insolventes, pero en este sistema no había nada que directamente se refiriera al pago de las deudas con los bienes del deudor, y aun que el acreedor podía cobrarse con ellos, esto sólo era como consecuencia de tener al deudor en su poder, por la regla de que el que disponía de la persona podía disponer de los bienes.

Estas ideas eran incompatibles con el progreso social, poco a poco el hombre y su libertad fueron adquiriendo mayor consideración, se hicieron inestimables y ya no fueron el precio de una deuda y así llegó el día en que se proclamara que no es la persona la que inmediatamente responde de las deudas, sino los bienes.

Fué la Ley Potilia Papiria de nexis la que origina el cambio diciendo Tito Livio que el año de su formación fué el 428 de la fundación de Roma, inaugurándose con ella un principio de libertad para la plebe, al proclamarse, que no el cuerpo del deudor, sino sus bienes, eran responsables de las deudas civiles, y que el que hubiera cometido un delito podía ser hecho prisionero o reducido a la esclavitud (2). El rigor antiguo cesó por lo tanto en su mayor parte, pues desde entonces el deudor insolvente no podía ser hecho prisionero, ni esclavo, ni podía ser vendido o atormentado, - aunque el acreedor podía llevarlo a su casa y cobrar el crédito con sus servicios por tanto el deudor no era esclavo de derecho, pero de hecho estaba en servidumbre.

De esta manera se inició el transito de la garantía personal a la garantía Real pudiéndose considerar como su origen el contrato denominado FIDUCIA. Por este contrato, el acreedor que quería garantizarse el pago de un crédito compraba algún bien del deudor, obligándose a volver a vender el mismo bien al deudor por el mismo precio, después de que este hubiera pagado su deuda.

Por medio de esta operación el acreedor se hacía propietario del bien que se retenía hasta ser pagado, en caso contrario podía vender para recuperar su crédito y dar el excedente (Hyperrocha), si lo había, al deudor.

La fiducia ofrecía plena garantía para el acreedor, aunque presentaba graves inconvenientes para el deudor, pues le

(2) GOMEZ DE LA SERNA PEDRO.- Ley Hipotecaria.- Imprenta de la Revista de la Legislación.- Tomo I Madrid, pág. 385

quitaba el uso del bien y lo exponía a recuperarlo deteriorado por negligencia del acreedor, más aún, lo exponía a perderlo si el acreedor lo vendía antes del vencimiento además de que no podía emplear el bien para conseguir más prestamos.

Posteriormente surgió un tipo de garantía real que mejoró la situación del deudor, dicha garantía era la prenda posesoria (pignus), en este sistema el acreedor no adquiría la propiedad, sino sólo la posesión del bien dado en garantía, por tanto si el acreedor vendía dicho bien, la venta sería jurídicamente ineficaz, pues el deudor conservaba un derecho real para reclamar el bien de los terceros que la hubieran comprado al acreedor.

Sin embargo, subsistían algunos inconvenientes para el deudor como el desposeimiento de un bien que podría necesitar para su trabajo, o la de emplearlo para conseguir más créditos.

El remedio para estos inconvenientes y los antecedentes de la hipoteca en Roma, nacieron de la relación que existía entre el inquilino rural y el propietario de una finca, en la mayoría de los casos el inquilino sólo podía pagar la renta después de levantar la cosecha de cada año, de manera que el propietario de la finca quería tener una garantía del pago de dicha renta, pero no podía exigir un derecho de prenda sobre los aperos, esclavos o animales del inquilino, pues sin ellos no podría trabajar, por tanto se convenía entonces que los bienes muebles que el arrendatario introducía en la finca, denominadas *invecta et illata*, responderían por la renta, sin que el inquilino dejara de conservar la posesión de ellas.

Los derechos del acreedor se protegían mediante el interdictum salvianus, que consistía en pedir la posesión de dichos bienes, en caso de incumplimiento del deudor, pactándose además que en tal caso, el acreedor tendría el derecho de venderlos y de cobrar su crédito, devolviendo el excedente al deudor. También se podía otorgar al acreedor el derecho de adjudicarse los mencionados bienes, en caso de incumplimiento del deudor.

A pesar de lo anterior, la protección del interdictum salvianum no era suficiente para el acreedor, pues si el deudor vendía sus bienes, es decir, los invecta et illata, el acreedor sólo tenía una acción personal contra el deudor, y no disponía de una acción real para pedir de terceros la entrega de los bienes mencionados. Por tanto, el siguiente paso fué la creación, por un pretor llamado servius de la actio serviana con carácter real que permitía al acreedor reclamar los bienes a cualquier poseedor.

Posteriormente por la actio quasi serviana el sistema se extendió a otras relaciones jurídicas, además de las que existían entre el propietario de una finca y su arrendatario, surgiendo en varias etapas el pignus conventum o hipoteca.

Por último cabe mencionar que la hipoteca no fué inventada por los romanos, sino que estos, en los últimos tiempos de la república la recibieron de los griegos, como lo indica la misma palabra con que la naturalizaron en Roma, aun que no le dieran la publicidad y la especialidad que la hipoteca tenía en Grecia puesto que en éste país por medio de señales exteriores como columnas u otras marcas visibles

puestas en las fincas hipotecadas, hacían constar la índole, extensión y cantidad a que se hallaban afectadas. Siendo no table que el pueblo que puede considerarse como creador de la hipoteca, adoptará como sus bases capitales la especialidad y la publicidad constituyendo la falta de estas características importantes defectos en el sistema hipotecario Romano.

b) **Concepto de la Hipoteca**

Una vez que hemos realizado el estudio sobre el origen y evolución de la hipoteca en el antiguo Derecho Romano, es tamos en condiciones de dar un concepto de la hipoteca, atendiendo a las características que esta figura tuvo en sus orígenes, concepto que podría ser el siguiente: Derecho real constituido en garantía de una obligación sobre bienes muebles o inmuebles que permanecen en posesión de su dueño pero que permite al acreedor satisfacer con el importe de la venta de dichos bienes la obligación, cuando vencido el plazo ésta no sea cumplida.

CAPITULO SEGUNDO

NATURALEZA JURIDICA

- a) **Tipo de Derecho que Produce**
- b) **Características del Contrato de Hipoteca.**

NATURALEZA JURIDICA DE LA HIPOTECA

a) Tipo de Derecho que Produce, Real o Personal

La palabra hipoteca es susceptible de una doble interpretación, con ella podemos referirnos tanto al derecho real del mismo nombre, como al contrato que da nacimiento a dicho derecho real, a continuación nos referimos a ella en sus dos acepciones.

Los derechos reales del latín res, rei-cosa (3) son los derechos que tienen directamente sobre los bienes o cosas.

Tradicionalmente se ha definido a los derechos reales - como los derechos oponibles a cualquier tercero, que facultan a su titular para que saquen provecho de una cosa, en la forma máxima que permite el derecho, o en una forma reducida. (4)

-
- (3) DE CASSO ROMERO IGNACIO Y CERVERA JIMENEZ-ALFARO FRANCIS CO.- Diccionario de Derecho Civil Privado.- Editorial Lábor, S.A. Tomo II reimpresión, pág. 3392.
- (4) FLORIS MARGADANTS.- Derecho Privado Romano, Editorial Es finge, S.A., pág. 228.

Los derechos reales tienen como característica fundamental el ser oponibles por su titular a todo el mundo concediéndole para ello una acción persecutoria y un derecho de preferencia; por la acción persecutoria, el titular del derecho real puede recuperar la cosa de manos de quien la tenga; por el derecho de preferencia, puede excluir, por lo que se refiere a la cosa, a todos aquellos, que sólo tienen un derecho de crédito o que no tienen más que un derecho real de fecha posterior.

Para comprender mejor lo que son los derechos reales, haremos una comparación de ellos con los derechos personales, sin profundizar demasiado por la dificultad del tema y por no constituir el objeto de nuestro estudio, para proceder a la comparación es necesario recordar lo que son los derechos personales; éstos han sido definidos, como la facultad que una persona, llamada acreedor, tiene de exigir de otra llamada deudor, un hecho, una abstención o la entrega de una cosa. Ahora bien, tanto los derechos reales como los personales son derechos subjetivos, estos pueden definirse según el concepto tradicional, como la facultad de un individuo, que resulta de una norma, y que entraña una obligación para los que deban respetar tal facultad en virtud de la norma misma, de este concepto se infiere que todo derecho subjetivo necesita para su existencia; una persona jurídica titular del derecho; que la norma jurídica le atribuya una facultad de hacer o de exigir que otra u otras hagan algo; una persona o personas obligadas a respetar el derecho subjetivo o a cumplir la prestación que de él deriva; y la existencia de una sanción jurídica. (5)

(5) PALLARES EDUARDO.- Diccionario de Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa, S.A., Decimoséptima Edición, México 1986, pág. 250.

Los derechos subjetivos se dividen en derechos a la pro pia conducta y a la conducta ajena. Cuando el derecho a la propia conducta es de hacer algo se le denomina facultas - - agendi o sea la facultad de realizar o hacer algo que la norma nos permita, por ejemplo, el derecho de propiedad - que faculta al dueño para usar, vender, etc., la casa de que es dueño; por el contrario, cuando el derecho a la propia conducta es de no hacer algo, se le denomina facultas omi-- ttendi, es decir, la facultad que tienen todas las personas para no ejercitar los derechos que les conceden las normas, salvo el caso de los derechos que otorgan las normas taxati vas, pues estos se consideran irrenunciables, un ejemplo de facultas cmittendi, es no cobrar una deuda aunque legalmente se tenga derecho a cobrar.

Cuando el derecho subjetivo se refiere a la conducta - ajena, se le denomina facultas exigendi o la facultad de - exigir la prestación a que se tiene derecho, (6) y como un ejemplo de esto podemos señalar el contrato de mutuo, por el cual tiene derecho el acreedor de exigir al deudor, el pago de la deuda. De esta división de los derechos subjetivos, en derechos a la propia conducta y derechos a la conducta - ajena, podemos establecer la primera distinción entre los derechos reales y los personales, pues mientras que a los derechos reales podemos encuadrarlos dentro de los derechos a la propia conducta, los personales corresponden a los dere chos a la conducta ajena.

Por otra parte los derechos subjetivos pueden clasifi- carse en relativos o absolutos: un derecho es relativo cuando

(6) PENICHE BOLIO FRANCISCO J.- Introducción al Estudio del Derecho.- Editorial Porrúa,S.A.- Sexta Edición, México - 1982.

la obligación correspondiente incumbe a uno o varios sujetos individualmente determinados; y es absoluto cuando el deber correlativo es una obligación universal de respeto. (7)

Esta clasificación establece la segunda distinción entre los derechos reales y los personales, ya que los primeros pertenecen a los derechos subjetivos absolutos, y los segundos a los derechos subjetivos relativos.

En cuanto al objeto de los derechos reales como un medio para establecer su diferencia con los derechos personales, existen dos teorías, la que afirma que el objeto de los derechos reales lo constituye un bien o cosa determinada, mientras que el objeto de los derechos personales consisten en un derecho positivo como la prestación de una cosa, o de una abstención. (8)

La segunda teoría a la que nos adherimos por considerar la verdadera, sostiene que es un error afirmar que los derechos reales tengan por objeto la cosa sobre la que se ejerce el poder jurídico, pues equivaldría a desconocer el principio que señala que tanto el derecho objetivo, como los derechos subjetivos, las obligaciones de derechos y las relaciones jurídicas sólo pueden tener como objeto directo la conducta humana, manifestada en facultades, deberes o sanciones, o sea, actos de conducta tanto del sujeto activo o titular del derecho, como del sujeto pasivo u obligado. (9)

(7) PENICHE BOLIO FRANCISCO J.- Ob. Cit. pág. 98

(8) BONNECASE. Citada por Rojina Villegas.- Derechos Reales.- Editorial Porrúa, S. A. pág. 215

(9) ROJINA VILLEGAS.- Ob. Cit. pág. 217

Por otra parte como todo derecho subjetivo implica una obligación a cargo de otro, también en los derechos reales existe la conducta del sujeto pasivo determinado o indeterminado, que consiste en una obligación de respeto, toda vez que los derechos reales son oponibles a todo el mundo (erga omnes) es decir, el sujeto pasivo indeterminado.

Desde este punto de vista los derechos reales tienen por objeto la conducta humana, lo mismo que los personales o que las demás facultades jurídicas. Sólo que los derechos reales y los personales que se refieren a obligaciones de dar, son los únicos en los que además del objeto directo, o sea, la conducta humana, debe existir un objeto indirecto que consiste en un bien material o inmaterial. En todos los demás derechos subjetivos, sólo existe un objeto que es la conducta humana.

Otra diferencia entre los derechos reales y los personales, es la que se establece entre los sujetos de las relaciones jurídicas de estos derechos, pues mientras en los derechos personales, los sujetos pasivos de la relación están siempre determinados, no sucede lo mismo con los derechos reales en donde con excepción de los derechos reales de garantía los sujetos pasivos de la relación son siempre indeterminados.

Por último, la diferencia más clara entre estas dos clases de derechos, nos la da las características fundamentales de los derechos reales, mencionados al principio, consistentes en una acción persecutoria y un derecho de preferencia, que no existen en los derechos personales.

Ahora bien, los derechos reales pueden ser clasificados desde diversos puntos de vista, a continuación indicamos la clasificación de mayor importancia para nuestro estudio, ya que nos permitirá ubicar a la hipoteca dentro de los derechos reales, esta es, la que distingue dos categorías de derechos reales: los derechos reales llamados principales y los derechos reales denominados accesorios, a los primeros pertenecen, la propiedad, el usufructuo, el uso, la habitación y la servidumbre, ya que no dependen en cuanto a su constitución y existencia de ningún otro derecho; a los segundos pertenecen la hipoteca y la prenda, pues dependen de un derecho de crédito o personal que se considera como principal, es decir, son el accesorio de un derecho de crédito, en el sentido de que constituyen una garantía de dicho derecho de crédito, pues refuerzan la situación del acreedor al permitirle cobrar con mayor seguridad.

Por lo tanto, por ser la hipoteca oponible a todos, y por implicar una acción persecutoria y un derecho de preferencia, debe ser considerada como un derecho real de los denominados accesorios. (10)

b) Características del Contrato de Hipoteca

Naturaleza Contractual de la Hipoteca.- Como es sabido los contratos se definen como un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones. (11) De esta definición se infiere que por medio de los contratos se crean o se transmiten derechos reales o personales.

(10) ROJINA VILLEGAS.- Ob. Cit. pág. 220

(11) ROJINA VILLEGAS.- Compendio de Derecho Civil. Contratos Editorial Porrúa, S.A. pág. 99

Ahora bien, el contrato de hipoteca es el que crea o da origen al derecho real del mismo nombre. A éste lo define el Código Civil en su artículo 2826 diciendo que 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 pagada con el valor de los bienes, en grado de preferencia establecido por la ley.

La hipoteca como contrato, admite la siguiente clasificación:

Es un contrato unilateral porque es un acuerdo de voluntades que engendra sólo obligaciones para una parte y derechos para la otra; es gratuito, porque los provechos corresponden a una de las partes y los gravámenes a la otra; es consensual en oposición a real porque no se necesita la entrega de la cosa para la constitución del mismo; es un contrato formal porque el consentimiento debe manifestarse por escrito, y es un contrato de garantía porque se constituye para garantizar el cumplimiento de una obligación principal y su preferencia en el pago. (12)

Después de la anterior clasificación pasaremos a analizar las principales características de la hipoteca que se desprenden del Código Civil del Estado y así tenemos que la hipoteca es especial puesto que el artículo 2829 dispone que "La hipoteca sólo puede recaer sobre bienes especialmente de terminados" éste artículo quiere decir que la hipoteca no

(12) ROJINA VILLEGAS.- Ob. Cit. pág. 223

debe gravar la generalidad de los bienes del deudor, sino - que tanto los bienes como las obligaciones que se contraigan frente a una persona deben ser determinados, es decir, la hipoteca no es general, pues no puede constituirse sobre todos los bienes del deudor, sino que debe "recaer sobre bienes especialmente determinados" y tampoco puede el deudor constituir una hipoteca para garantizar todas las obligaciones que contraiga frente a una persona ya que estas obligaciones - también deben ser determinadas para que las terceras puedan conocer por cuanto responde un bien.

La siguiente característica que analizaremos es la que se refiere al carácter indivisible de la hipoteca que está contenida en el artículo 2844 que dispone "La hipoteca subsistirá íntegra aunque se reduzca la obligación garantizada, y gravará cualquier parte de los bienes hipotecados que se conserven aunque la restante hubiera desaparecido pero sin perjuicio de lo que disponen los artículos siguientes".

La característica contenida en dicho artículo puede interpretarse desde dos puntos de vista: desde el aspecto de - los bienes gravados con la hipoteca, y desde el aspecto del crédito garantizado con la misma. Desde el primer punto de vista se considera indivisible porque los bienes hipotecarios en su conjunto o totalidad, y cada una de las partes de que se componen quedan gravados por la hipoteca, esto quiere decir, que si una casa sobre la que se constituye una hipoteca se destruyera por cualquier causa fortuita, el gravamen subsiste sobre los restos de la casa y sobre el terreno. Esto lo confirma el artículo 2843 que en su parte conducente señala : "Si la finca estuviere asegurada y se destruyera por incendio u otra causa fortuita, subsistirá la hipoteca en los restos de la finca y además el valor del seguro quedará afecto al pago"

Desde el punto de vista del crédito garantizado, si este se divide o se reduce, cada parte del crédito u obligación estará garantizada con la totalidad de los bienes hipotecados, o sea, que si el deudor cubre sólo una parte del crédito garantizado no podrá exigir la liberación de ninguna parte de los bienes hipotecados. Sin embargo, la característica de la indivisibilidad ha sufrido dos excepciones que se encuentran contenidas en los artículos 2845 y 2846 de las cuales consideramos que no necesitan ninguna explicación, pues resulta muy claro, por lo que sólo nos limitaremos a transcribirlos.

Art. 2845.- "Cuando se hipotecan varias fincas para la seguridad de un crédito, es forzoso determinar por qué porción del crédito responde cada finca, y puede cada una de ellas ser redimida del gravamen, pagándose la parte del crédito que garantiza".

Art. 2846.- "Cuando una finca hipotecada susceptible de ser fraccionada convenientemente se divide, se repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones. Al efecto se pondrán de acuerdo el dueño de la finca y el acreedor hipotecario; y si no se consiguiera este acuerdo, la distribución del gravamen se hará por decisión judicial previa audiencia de peritos".

Carácter accesorio de la hipoteca.- Desde sus orígenes la hipoteca se ha constituido como garantía de una obligación principal, por lo que lógicamente se debe considerar como un contrato de garantía que sigue la suerte de la obligación principal que garantiza, sin embargo, en los tiempos

modernos y por razones de carácter práctico se han establecido excepciones al carácter accesorio de la hipoteca, que permiten en casos excepcionales la separación del contrato hipotecario de la obligación principal que garantiza. Esta separación la establece el Código, primeramente en su artículo - 2854, que señala "La hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura o sujeta a condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto contra tercero desde su inscripción, si la obligación llega a realizarse o la condición a cumplirse; un ejemplo para aclarar esta excepción es el siguiente: un tutor para entrar a administrar los bienes del pupilo, necesita otorgar una garantía que puede ser la hipoteca, en el momento en que el tutor constituya la hipoteca sobre alguno de sus bienes, todavía no hay obligación a cargo del mismo, y quizá no llegue a nacer dicha obligación, pues ésta nace si el tutor desempeña de una manera infiel la tutela. Por lo tanto se rompe el principio de la accesoriedad, pues se garantiza una obligación que aún no existe. (13)

Otro ejemplo lo constituye el hecho de que la hipoteca puede sobrevivir a la obligación que le dió origen, éste caso será con el contrato de novación que define el artículo - 2146 del Código Civil vigente de la siguiente manera "Hay novación de contrato cuando las partes en el interesado lo alteran substancialmente, substituyendo una obligación nueva a la antigua".

(13) LOZANO NORIEGA.- Derecho Civil.- Contratos Editados por la Asociación Nacional de Notariado Mexicano, A.C. pág. 592.

La excepción a que nos referimos se deduce del artículo 2153 que dice: "La novación extingue la obligación principal y las obligaciones accesorias. El acreedor puede, por una reserva expresa, impedir la extinción de las obligaciones accesorias que entonces pasan a la nueva". Lo que quiere decir que la obligación accesorio, en este caso la hipoteca, sobrevive frente a la obligación principal que queda extinguida.

Finalmente diremos, que la hipoteca se clasifica en vo luntarias y legales o necesarias según se constituyen por vo luntad de las partes o por disposición de la ley.

CAPITULO TERCERO

FORMALIDADES DE LA HIPOTECA

- a) **Formas de Constitución de la Hipoteca**
- b) **Requisitos de Validez del Contrato de Hipoteca.**
- c) **Requisitos de Validez para las Hipotecas que se constituyan por Acto Unilateral o por Testamento.**

FORMALIDADES DE LA HIPOTECA

a) Formas de Constitución de la Hipoteca

La hipoteca admite las siguientes formas de constitución: el contrato, el testamento, el acto unilateral y la ley; dando lugar las primeras tres formas a la hipoteca voluntaria y la última a la hipoteca legal o necesaria. (14)

A continuación trataremos lo relativo a los elementos de validez de las hipotecas voluntarias y legales distinguiendo en las primeras las que se constituyen por contrato y las que se constituyen por un acto jurídico unilateral.

Por lo que se refiere a la constitución de la hipoteca a través de las diversas formas mencionadas al principio,

(14) ROJINA VILLEGAS.- Derecho Civil Mexicano.- Editorial Porrúa, pág. 304.

encontramos analogía con la constitución de los derechos reales en general y particularmente con el usufructuo, ya que éste también puede constituirse por contrato, por testamento, acto unilateral, por la ley y también por prescripción, que el Código Civil en su artículo 1168 define como "un medio de adquirir bienes o de liberarse de las obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley".

Sin embargo, la hipoteca no puede constituirse por prescripción, en virtud de que no pueden darse los supuestos jurídicos para la constitución de dicha garantía real, pues al no desposeer al deudor del bien o de la cosa dada en garantía, bajo ningún título o concepto, podría el acreedor ejercitar un derecho ostentándose como si tuviese la cosa hipotecada, para gozar de ella en forma continua, pacífica, pública y con el carácter de verdadero titular del gravamen. En cambio, el poseedor de un derecho de usufructuo, uso, servidumbre, etc., si puede ejercer el derecho efectivamente, aun cuando no tenga el título y ostentarse ante los terceros como el verdadero titular del derecho, puede por lo tanto, ejecutar todos los actos necesarios para la prescripción adquisitiva ya que podría gozar en realidad de su derecho en la forma pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la ley.

Por lo que se refiere a la distinción de las hipotecas voluntarias en: hipotecas que se constituyen por contrato; y las que se constituyen por un acto unilateral, esta se encuentra establecida en el artículo 2853 del Código Civil

vigente para el Estado, al disponer que, "son hipotecas voluntarias las convenidas entre las partes o impuestas por -disposición del dueño de los bienes sobre los que se constituyen". El referido artículo da a entender que las hipotecas voluntarias pueden constituirse tanto por el acuerdo entre el hipotecante y el acreedor, es decir, por contrato, como por la sola voluntad del dueño de los bienes sobre los -que se constituye la hipoteca, o sea, por acto unilateral, admitiéndose en este caso las hipotecas constituidas por testamento y por declaración unilateral, que surtirá sus efectos durante la vida del emitente.

En cuanto a las hipotecas constituidas por testamento, el Código Civil del Estado establece en su artículo 1381: "por medio de un legado puede el deudor mejorar la condición de su acreedor, haciendo puro el crédito condicional, hipotecario el simple, o exigible desde luego el que lo sea a plazo; pero esta mejora no perjudicará en manera alguna los -privilegios de los demás acreedores", de lo que se infiere que si puede constituirse la hipoteca por medio de testamento, ya que puede entenderse como legado a "toda disposición testamentaria que no sea institución de heredero".(15)

Ahora bien, siendo el testamento un acto jurídico unilateral, es evidente que la hipoteca que constituya un testador

(15) DE CASSO Y ROMERO IGNACIO.- Ob. Cit. pág. 2444.

para garantizar un crédito propio, tiene como fuente a la declaración unilateral de voluntad, por lo que aun cuando el artículo 1381 sólo comprenda la hipótesis de que por medio de un legado puede el deudor mejorar la condición de su acreedor, haciendo hipotecario el crédito simple evidentemente que también por un legado puede el testador constituir hipoteca sobre un bien propio, para garantizar una deuda ajena. Siendo posible además que el testador de nacimiento al crédito y a la hipoteca, gravando a un determinado heredero, con una prestación en favor de un legatario y garantizando dicha prestación con hipoteca a cargo de un determinado bien de la herencia, siendo el legatario un verdadero acreedor con un derecho personal creado por el testamento en contra del heredero, quien será deudor, cuando el legado no implique la transmisión de la propiedad del bien determinado, sino solamente se refiera a prestaciones de hechos, bienes fungibles o dinero.

El acto unilateral como forma de constitución de la hipoteca.- Según la clasificada opinión, que compartimos del destacado civilista mexicano Rafael Rojina Villegas, el acto jurídico unilateral ha adquirido gran interés en el derecho civil moderno, en virtud de que además de que algunos códigos ya reconocen determinadas formas específicas para crear obligaciones por declaración unilateral de voluntad, esta tendencia se orienta en el sentido de reconocer mayor alcance a ésta fuente de obligaciones. (16) Por lo que sostiene el mencionado autor que dada la disposición contenida en el

(16) ROJINA VILLEGAS.- Ob. Cit. pág. 124

artículo 1859 del Código Civil para el Distrito Federal equivalente al artículo 1792 del Código Civil vigente para el Estado que establece: "Las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos en lo que no se opongan a la naturaleza de éste o a disposiciones especiales o de la ley sobre los mismos". Puede sostenerse fundamentalmente que existen diversas formas para crear obligaciones por declaración unilateral de voluntad, misma que puede definirse como "La exteriorización de voluntad que crea en su autor la necesidad jurídica de conservarse en aptitud de cumplir por si o por otro voluntariamente una prestación de carácter patrimonial, pecuniario o moral, en favor de un sujeto que eventualmente puede llegar a existir, o si existe aceptar" (17), pudiendo además dividirse la declaración unilateral en Recepticias y No Recepticias, siendo las primeras aquellas que deben ser notificadas a la otra parte para que surta efectos legales, y las segundas aquellas que no necesitan de ese requisito para que produzcan sus efectos. (18)

Ahora bien, en cuanto a la hipoteca como un derecho real de garantía, parece indudable que el acto jurídico unilateral por sí sólo es bastante para crear el derecho, independientemente de la voluntad del acreedor, o de la del deudor, cuando la hipoteca se constituya para garantizar una deuda ajena, lo que puede llevarse a cabo con o sin la voluntad del obligado, ya que como mencionamos al referirnos al

(17) GUTIERREZ GONZALEZ.- Derecho de las Obligaciones, pág.409

(18) PALLARES EDUARDO.- Ob. Cit. pág. 221

artículo 2853 del Código Civil del Estado, es evidente que - al distinguir dicho precepto entre las "hipotecas convenidas entre partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre los que se constituyen", se refiere tanto a las hipotecas que nacen por contrato, como a las que se constituyen por declaración unilateral de voluntad, quedando comprendidas en estas últimas tanto las que impone el dueño del bien gravado para garantizar su propia deuda, como las que se constituyen para garantizar una deuda ajena.

Comúnmente se ha pensado que existe un contrato en los casos de constitución de la hipoteca por un tercero, en virtud de que nadie puede ser acreedor en contra de su voluntad, igualmente existe la opinión de que no debe ser válida la hipoteca constituida por disposición unilateral del dueño teniendo en cuenta que nadie puede adquirir derechos sin la conurrencia de su voluntad.

Consideramos siguiendo el criterio del maestro Rojina - Villegas que dichas interpretaciones incurren en el error fundamental de confundir la existencia con el ejercicio del derecho, ya que las frases de que "nadie puede ser acreedor en contra de su voluntad" o que "nadie puede adquirir derechos sin la concurrencia de su voluntad", no significan que para la existencia del derecho sea necesaria la voluntad del acreedor o del titular del derecho, pues sólo suponen que para el ejercicio del mismo derecho si es necesaria dicha voluntad, pues en caso contrario se violaría su libertad jurídica, que confiere a todo sujeto la posibilidad de ejercitar o no determinados derechos o facultades, es decir, que con

las mencionadas interpretaciones se confunde el derecho de crédito, con la libertad jurídica, pues cuando nace un derecho de crédito por un acto unilateral, no se requiere la voluntad del acreedor para que éste exista, pues en ese caso se trataría de un contrato, el derecho se puede formar sin el conocimiento o consentimiento del acreedor, pero su ejercicio, si requiere necesariamente la voluntad del titular.

Si lo anterior se aplica a la hipoteca, esta existirá - como derecho real en favor del acreedor, pero el solo acto de voluntad del constituyente del mismo que cumpliendo con las formalidades legales, ya sea en escritura o documento - privado, otorgue una declaración unilateral, garantizado una deuda propia o ajena, sin consultar la voluntad del acreedor.

Cuando dicha declaración se inscriba en el registro Público de la Propiedad será irrevocable tanto desde el punto de vista del acreedor que quiera aprovecharla, como de los terceros jurídicamente interesados en la misma. Si la hipoteca en este caso naciera de un contrato, en tanto el acreedor no manifestara en forma legal su voluntad, el constituyente podría revocarla, en el supuesto de que su declaración unilateral no lo obligara, sin embargo, en el derecho moderno no se puede llegar a tal conclusión, pues es contraria a los fines del derecho ya que desconocería los principios de seguridad jurídica, buena fe, autonomía de la voluntad y respeto a la declaración otorgada formalmente.

Por tanto afirmar que las obligaciones sólo pueden nacer de un contrato, único supuesto en el cual concurren las voluntades del acreedor y del deudor para formar el consentimiento que es el elemento esencial de este acto jurídico, equivaldría a desconocer que existen otros supuestos que generan obligaciones y derechos como son: Los hechos jurídicos en sentido estricto que se definen como "Una manifestación de voluntad que genera efectos de derecho, independientemente de la intención del autor de la voluntad para que esos efectos se produzcan, o un hecho de la naturaleza al que la ley vincula efectos jurídicos", y los actos jurídicos que se definen como "La manifestación exterior de voluntad que se hace con el fin de crear, transmitir, modificar o extinguir una obligación o un derecho y que produce el efecto deseado por su autor, porque el derecho sanciona esa voluntad". Clasificándose los actos jurídicos en: unilaterales y bilaterales o plurilaterales. (19)

En el caso de la declaración unilateral de voluntad, ésta es el supuesto condicionante que en los casos previstos por la ley, se considera bastante, por la misma, para engendrar facultades o derechos en otra persona independientemente de su voluntad, facultades que podrán ser renunciadas o no ejercidas.

Hipoteca Necesaria o Legal.- Sobre el particular el numeral 2864 del Código Civil la define de la siguiente

manera: "llámase necesaria a la hipoteca especial y expresa que por disposición de la ley están obligadas a constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administran, o para garantizar los créditos de determinados acreedores".

En el artículo transcrito se reúnen dos clases de hipotecas en una sola forma, la hipoteca necesaria: las primeras son aquellas que deben otorgar las personas que administran bienes ajenos para garantizar su manejo, como la obligación de los mismos administradores; y las segundas son las que tienen derecho a exigir ciertos acreedores, para garantía de sus créditos.

El citado artículo 2864 califica a ésta hipoteca como especial y expresa confirmando lo dispuesto por el artículo 2852 que en su parte conducente dice: "La hipoteca nunca es tácita ni general; para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro", por lo que aun cuando el deudor constituya la hipoteca constreñido por una obligación o necesidad jurídica, ésta hipoteca debe recaer sobre bienes ciertos y determinados: debiendo además ser expresa, necesita de un acto por virtud del cual el deudor hipotecario la constituya dándole publicidad mediante su inscripción en el Registro Público de la Propiedad para que pueda surtir sus efectos frente a terceros.

Mediante la hipoteca necesaria el Código Civil protege a determinada categoría de personas, los incapaces, para

garantizarles la gestión de sus patrimonios por parte de sus representantes legales. Pero si a pesar de que existe la obligación para el representante legal de constituir la hipoteca éste no la constituye, porque el incapacitado o porque otros representantes no exijan su constitución, los terceros no pueden verse perjudicados por ignorar esta situación, porque esta hipoteca aun cuando sea necesaria por no inscribirse en el Registro Público, tiene la sanción de todos los actos que debieron inscribirse en el Registro y que no se inscribieron, que consiste en la inoponibilidad frente a terceros.

b) Requisitos de Validez del Contrato de Hipoteca

Los elementos de validez de la hipoteca constituida por medio de un contrato, son los mismos que se requieren para los contratos en general, y que obtenemos interpretando a contrario sensu el artículo 1728 del Código Civil vigente, por lo que podemos decir que son los siguientes: que las partes que lo celebran sean capaces; que el consentimiento se externe en la forma que establece la ley; que la voluntad de las partes no esté viciada; y que el objeto motivo o fin sea lícito.

Respecto a la capacidad en la constitución de la hipoteca, según el principio que establece el artículo 2839 del Código Civil Estatal, "sólo puede hipotecar el que puede enajenar, y solamente pueden ser hipotecados los bienes que

pueden ser enajenados", y como sabemos sólo pueden enajenar los que tengan el dominio de los bienes o derechos o la autorización legal para llevar a cabo actos de dominio, por medio de la representación jurídica.

Por otra parte, para poder enajenar y en consecuencia para poder hipotecar, se necesita además tener la capacidad de ejercicio para ejecutar actos de dominio, que suponen la propiedad del bien que se pretenda vender o hipotecar. Por consiguiente podemos relacionar el citado artículo 2839 con los preceptos relativos a la compraventa, en lo referente al requisito de tener el dominio o propiedad, para poder disponer de un bien, ya que la hipoteca supone una "enajenación parcial" (20), y así aplicando por analogía el artículo 2202 del Código Civil para el Estado, tenemos que "ninguno puede vender (en este caso hipotecar), sino lo que es de su propiedad".

En cuanto a la forma como elemento de validez de la hipoteca, el artículo 2850 del Código Civil vigente establece "Cuando el crédito hipotecario exceda de un mil pesos, la hipoteca debe otorgarse en escritura pública. Cuando no exceda de esa cantidad podrá otorgarse en escritura privada, ante dos testigos de la cual se harán tantos ejemplares como sean las partes contratantes", con este artículo prácticamente se establece como única forma para la hipoteca la escritura pública pues sería ilusorio pensar que pueda constituirse una hipoteca para garantizar un crédito que no exceda de mil pesos, como señala el citado artículo 2850.

(20) ROJINA VILLEGAS.- Ob. Cit. pág. 225

En cuanto a la ausencia de vicios en el consentimiento y a la licitud en el objeto motivo o fin del contrato como elementos de validez se aplican las reglas generales contenidas en los capítulos V y VI del Código Civil que tratan respectivamente los vicios del consentimiento y del objeto y del motivo o fin de los contratos.

c) Requisitos de Validez para las Hipotecas que se Constituyan por Acto Unilateral o por Testamento.

Para estas hipotecas rigen los mismos requisitos de validez que señalamos para las que se constituyen por contrato, en cuanto a la capacidad, ausencia de vicios del consentimiento y licitud en el objeto, motivo, fin o condición del acto.

Pero en cuanto a la forma de constituir la hipoteca existe un problema suscitado por los artículos 2850 y 2859, pues en tanto que el primero establece "que cuando el crédito hipotecario pase de un mil pesos constará en escritura pública", el artículo 2859 admite la posibilidad de que la hipoteca se otorgue en documento civil a la orden o al portador, y que se transmita respectivamente por el endoso o por la entrega del documento.

Dada la naturaleza especial de éste precepto, debe considerarse que el artículo 2850 constituye la regla general, la cual sufre una excepción cuando la hipoteca se otorga en documentos civiles a la orden o al portador, pues entonces deberá observarse la formalidad relativa al documento privado en el que se contiene la obligación principal. Lo mismo sucede con la hipoteca constituida por testamento toda vez que éste puede otorgarse en documento privado o en escritura pública, por lo que también constituye una excepción a la regla del artículo 2850, pues la hipoteca constituida en esa forma también es válida.

Sin embargo existe un problema para los testamentos que puedan otorgarse verbalmente, en cuyo caso consideramos que la constitución de la hipoteca no podrá correr la misma suerte, puesto que el gravamen no quedaría validamente constituido, ni mucho menos podría ser objeto de registro, para surtir efectos en cuanto a su oponibilidad frente a terceros, y para lograr las acciones persecutoria, de venta y de preferencia.

CAPITULO CUARTO

IMPORTANCIA DE LA HIPOTECA COMO CONTRATO **DE GARANTIA.**

- a) Objeto o Fin del Contrato de Hipoteca
- b) Efectos de la Hipoteca
- c) Procedimientos en caso de Incumplimiento del Contrato de Hipoteca.

IMPORTANCIA DE LA HIPOTECA COMO CONTRATO
DE GARANTIA

a) Objeto o Fin del Contrato de Hipoteca

Dentro de las principales clasificaciones de los contratos tenemos a la que toma como criterio de ordenación al objeto o fin de los contratos, y así tenemos que desde este punto de vista los contratos se clasifican en principales y accesorios. Los principales son aquellos que existen por sí mismos, en tanto que los accesorios son los que dependen de un contrato principal.

Los contratos accesorios son llamados también de "garantía", porque generalmente se constituyen para garantizar el cumplimiento de una obligación que se reputa principal.

Para comprender mejor la importancia de la hipoteca como un contrato de garantía que da nacimiento al derecho real

del mismo nombre es necesario partir de la base de saber cual es la situación de un acreedor que no ha celebrado ningún contrato de garantía.

Cuando la obligación no está asegurada por ninguna garantía, el acreedor corre un doble riesgo, ya que por una parte, el deudor puede enajenar los bienes que posea entre el día en que haya nacido su deuda y aquel otro en que sea requerido de pago por el acreedor, y careciendo este de un derecho de persecución, no podrá cobrar sobre los bienes que hayan salido sin fraude del patrimonio del deudor.

Por otra parte, al no tener el acreedor un derecho de preferencia, en caso de insolvencia del deudor, se encontrará en concurso con los demás acreedores, y su crédito no le será pagado sino a prorrata, es decir, "en proporción a lo que deba a cada acreedor, según el monto de los adeudos" (21), dejando a salvo los derechos de los acreedores privilegiados.

Ante esos riesgos, el acreedor, para evitar que la insolvencia del deudor imposibilite el pago de su crédito, puede exigir que éste le asegure el cumplimiento de sus obligaciones, mediante el otorgamiento de un contrato de garantía. En el Código Civil del Estado de Veracruz se reglamentan tres contratos de garantía que son: la fianza, la prenda y la hipoteca.

(21) PALLARES EDUARDO.- Ob. Cit. pág. 62

La fianza es una garantía personal, que consiste en la intervención de un tercero, el fiador, que asegura el cumplimiento de la obligación. La fianza aumenta las posibilidades de cobro del acreedor, ya que será más difícil que dos personas queden en la insolvencia, y podrá cobrar a cualquiera de los dos, sin embargo, la fianza no elimina los peligros de las enajenaciones no fraudulentas, de las enajenaciones ilícitas del deudor, ni tampoco elimina la posibilidad de que el deudor multiplique sus obligaciones aumentando sus deudas y de acuerdo con la regla del concurso, la fianza no le otorga al acreedor ningún privilegio, como se los otorgan en cambio la prenda y la hipoteca, ya que mediante estos contratos de garantía se constituye un derecho real en favor del acreedor hipotecario o pignoraticio, que le permite cobrar separadamente de la masa de acreedores, ya que por ser titulares de un derecho real, podrán perseguir la cosa ofrecida como garantía en manos de quien se encuentre y cobrar con preferencia, lo anterior lo confirma el Código Civil vigente en el Estado, al disponer en su artículo 2914 que "los acreedores hipotecarios y los pignoraticios, no necesitan entrar en concurso para hacer el cobro de sus créditos. Pueden deducir las acciones que les competan en virtud de la hipoteca o de la prenda, en los juicios respectivos, a fin de ser pagados con el valor de los bienes que garanticen sus créditos".

Por lo tanto, es evidente que de los contratos de garantía, los que dan mayor seguridad para los acreedores, son los que otorgan una garantía real, pues como ya vimos ofrecen al acreedor mayores ventajas para el cobro de sus créditos. Ahora bien, como hemos visto anteriormente, la hipoteca

tiene una ventaja inmensa sobre la prenda, ya que en esta se despoja al deudor de medios con los cuales podría obtener lo necesario para pagar sus deudas, en cambio en la hipoteca no se priva al deudor de la posesión del bien ofrecido como garantía, lo que le permitirá utilizarlos para hacerse de medios con los cuales podrá cumplir con sus obligaciones.

Con base en lo anterior podemos establecer que de los - contratos de garantía reglamentados en el Código Civil del - Estado, los que ofrecen mayor seguridad para el acreedor son los contratos de garantía reales, y de estos dos, la hipoteca es sin duda la que mayores ventajas ofrece tanto pa - ra el acreedor, como para el deudor, ya que al conservar la posesión del bien ofrecido como garantía, podrá utilizarlo para procurarse los medios con los cuales podrá cumplir con sus obligaciones.

Sin embargo, aunque puede considerarse a la hipoteca co - mo superior a la prenda por ofrecer mayores ventajas que esta, existen cosas que no pueden asegurarse sino mediante su desposesión, como por ejemplo una joya, ya que si se dejara en poder del deudor no constituiría una garantía efectiva, - pues bastará que el deudor la oculte para burlar al acreedor hipotecario. La hipoteca es efectiva, cuando el bien que constituya la garantía no pueda ser ocultada, como es el ca - so de los bienes inmuebles.

A la hipoteca como contrato de garantía real lo preten - de definir el Código Civil del Estado en su artículo 2826 -

que a la letra dice: "La hipoteca es un contrato, por medio del cual se garantiza el cumplimiento de una obligación mediante la constitución de un derecho real, sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a este, 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".

b) Efectos de la Hipoteca

Respecto a los efectos que produce la hipoteca entre - las partes podemos distinguir dos periodos de importancia: - en primer lugar tenemos los efectos que produce la hipoteca entre el acreedor y el deudor hipotecarios, antes de que la obligación principal sea exigible; y en segundo lugar tenemos los efectos que produce la hipoteca entre las partes en el momento en que la obligación garantizada se hace exigible.

Ahora bien, en cuanto a los efectos de la hipoteca antes de que la obligación principal sea exigible, tenemos los que se producen respecto a la posesión; a los actos de dominio; a los actos de administración y respecto a los frutos.

Respecto a la posesión, sabemos que en la hipoteca no - se priva al deudor hipotecario de la posesión de los bienes

ofrecidos como garantía, y que sólo en caso de incumplimiento de la obligación garantizada tendrá derecho el acreedor para tomar esos bienes, hacerlos vender y aplicar su precio al pago de la obligación.

En cuanto a los actos de dominio tenemos que al no privarse al deudor hipotecario de la posesión del bien ofrecido como garantía, este podrá vender e inclusive gravar de nuevo dicho bien, sin que por ello se perjudiquen los derechos del acreedor hipotecario, ya que por ser este titular de un derecho real que le concede una acción persecutoria, podrá ejercer dicha acción real en contra de terceros que tengan el bien en su poder, pues el efecto principal de la constitución de la hipoteca es conceder al acreedor, la facultad para perseguir el bien hipotecado en manos del tercero que lo tenga en su poder. Lo anterior se desprende de artículo 2837 del Código Civil Estatal que establece: "Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero".

Por otra parte al referirnos a los actos de administración parece lógico suponer que si el que hipoteca puede efectuar actos de dominio respecto de la cosa hipotecada, con mayor razón podrá celebrar actos de simple administración como lo es la celebración del contrato de arrendamiento, sin embargo, con motivo de éste se impone en el Código Civil vigente una restricción a las facultades del constituyente de la hipoteca, ya que en caso de que el dueño del bien hipotecado celebre arrendamientos a largo plazo y con baja renta, el acreedor hipotecario, al ejercitar su acción y rematar

el bien, se encontrará con una garantía depreciada, ya que dicho arrendamiento disminuirá el valor del bien y en caso de que el acreedor quiera adjudicárselo tendrá que respetar dicho arrendamiento, pues el artículo 2342 del Código Civil, en su parte conducente establece que: "Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del inmueble arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato". Igualmente si un tercero lo adquiere en remate, lo hará a precio inferior, ya que estará obligado a respetar los derechos del arrendatario, y a esperar a que termine su contrato para explotar el bien efectivamente.

Por lo tanto, y con el fin de evitar maniobras fraudulentas por parte del deudor, el Código Civil establece en su artículo 2847 que "Sin consentimiento de acreedor el propietario del predio hipotecado no puede darlo en arrendamiento, ni pactar pago anticipado de rentas, por un término que exceda a la duración de la hipoteca; bajo la pena de nulidad del contrato en la parte que exceda de la expresada duración.

Si la hipoteca no tiene plazo cierto, no podrá estipularse anticipo de rentas, ni arrendamiento, por más de un año, si se trata de finca rústica, ni por más de dos meses, si se trata de finca urbana".

Como un último efecto de la hipoteca antes de que la obligación garantizada sea exigible, tenemos el aseguramiento

para el deudor de los frutos pendientes y de las rentas, - que se establece en el artículo 2830 del Código Civil que - dispone que: "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".

Seguramente fue por razones prácticas derivadas de la - finalidad de la hipoteca que el legislador estableció que "salvo pacto en contrario" ni los frutos ni las rentas pendientes sean materia de la garantía, puesto que la ventaja que la hipoteca ofrece para el deudor es permitirle conservar la posesión del bien para que pueda explotarlo, y sólo cuando la obligación garantizada sea exigible, los frutos y las rentas no corresponderán al deudor, porque también servirán de garantía al acreedor.

Corresponde ahora, analizar los efectos de la hipoteca una vez que la obligación principal es exigible, y así tenemos que a partir de ese momento se producen efectos de gran importancia práctica, dichos efectos son: en primer lugar - que el deudor pasa a ser de hecho en un depositario de inmueble hipotecado, lo anterior debido a que como sabemos, el

derecho fundamental que tiene el acreedor hipotecario es tomar el bien hipotecado, hacerlo vender y aplicar su precio al pago de la obligación garantizada con la hipoteca.

En segundo lugar, los frutos y todos los bienes muebles que se hayan incorporado a la finca, así como las rentas venidas y no satisfechas al tiempo de exigirse la obligación, como hemos visto anteriormente, pasan a formar parte de la garantía del acreedor.

En tercer lugar, decretado el auto de ejecución, que aunque el Código no lo establece creemos debe hacerse sin audiencia del demandado, se procederá a embargar el bien consignado como garantía de la obligación que se reclama.

c) Procedimiento en Caso de Incumplimiento de Contrato de Hipoteca.

Por otra parte, en relación con los efectos de la hipoteca una vez que la obligación garantizada es exigible, es necesario determinar las acciones que puede intentar el acreedor hipotecario, así como las reglas que rigen el procedimiento.

Aunque el derecho de acción procesal puede ser considerado desde diversos puntos de vista, sólo nos referiremos

al que identifica a las acciones con los derechos subjetivos de orden civil, en cuanto que éstos se ejercitan ante los tribunales cuando han sido desconocidos o violados.

"Desde éste punto de vista el jurisconsulto Celso definió a la acción como "el derecho de perseguir en juicio lo que nos es debido" definición que la escuela clásica completa, agregándole "lo que nos es debido o nos pertenece" para que comprenda también las acciones reales. (21)

Los estudiosos del derecho explican este punto de vista definiendo la acción como "el derecho subjetivo de índole civil en su estado dinámico, que entra en acción cuando es desconocido o violado". (22) De éste concepto se infiere que - hay tantas acciones procesales como derechos subjetivos del orden civil existan, por lo que para determinar a las acciones deben tomarse en cuenta a los derechos subjetivos del orden civil de que se trate, así tenemos que de los derechos reales derivan las acciones reales; de los derechos personales, las acciones personales y así sucesivamente, el Código Civil del Estado sigue éste criterio para determinar las acciones dividiéndolas en personales, reales, del estado civil, posesorias, etc., y previene en su artículo segundo que "La acción procede en juicio aún cuando no se exprese su nombre o se exprese equivocadamente, con tal que se determine con

(21) CITADO POR EDUARDO PALLARES.- Ob. Cit. pág. 26

(22) PALLARES EDUARDO.- Ob. Cit. pág. 26

claridad la clase de prestación que exija el demandado y el título o causa de la acción". Por lo tanto, siguiendo éste criterio al derecho de hipoteca corresponde la acción hipotecaria, acción que puede clasificarse como ejecutiva ya que no persigue la declaración de un derecho, sino hacerlo efectivo en contra del obligado.

Para que el ejercicio de las acciones tenga eficacia jurídica, debe hacerse cumpliendo los requisitos de forma y de fondo que exige la ley procesal, y en cuanto a la acción hipotecaria tenemos que por las características que ésta presenta, puede hacerse valer ya sea en un juicio hipotecario, como en un ejecutivo, o bien en uno ordinario, dependiendo de la ley procesal de la entidad federativa de que se trate, en el Estado de Veracruz la acción hipotecaria se ventila mediante el juicio ordinario, ya que el Código de Procedimientos Civiles establece el juicio ordinario único a diferencia de otros ordenamientos procesales como el del D.F., en el que además de reglamentarse el juicio ordinario, bajo el título de juicios especiales establece el juicio ejecutivo y el juicio hipotecario, pudiéndose reclamar el crédito garantizado con hipoteca mediante cualquiera de los tres como lo señala el artículo 462 del Código de Procedimientos Civiles para el D.F., que a la letra dice: "Si el crédito que se cobra está garantizado con hipoteca, el acreedor podrá intentar el juicio hipotecario, el ejecutivo o el ordinario".

En nuestro concepto, es el modo de iniciar el procedimiento lo que le da nombre, y establece la distinción entre estos juicios. Antes de proceder a la distinción de estos

tres procedimientos, procederemos a analizar el significado de la palabra juicio, y así tenemos que "juicio se deriva del latín *judicium*, que a su vez, viene del verbo *judicare*, compuesto de *jus-derecho* y *dicere-dare*, que significa dar, declarar o aplicar el derecho en concreto". (23)

Ahora bien, aunque existen diversas definiciones de lo que es el juicio, la definición que se considera clásica es la que da el jurista Joaquín Escriche al decir que "juicio es la controversia y decisión legítima de una causa ante y por el juez competente, es decir, la legítima discusión de un negocio entre actor y demandado ante juez competente que la dirige y la termina con su decisión". (24)

Por otra parte atendiendo a la forma del procedimiento, los juicios se pueden dividir en ordinarios y extraordinarios, siendo los primeros aquellos en los que se observan todas las solemnidades prescritas por el derecho positivo, y los segundos los que proceden en oposición a los ordinarios y sólo se establecen cuando la ley expresamente lo autoriza, comprendiéndose dentro de ésta categoría, entre otras, a los ejecutivos y a los hipotecarios.

Visto lo anterior, señalaremos las características que distinguen y dan nombre a esos juicios, principiando por el juicio ejecutivo al que Escriche define como "aquel en el

(23) PALLARES EDUARDO.- Ob. Cit. pág. 464

(24) PALLARES EDUARDO.- Ob. Cit. pág. 464

que no se trata de declarar derechos dudosos y controvertidos, sino sólo llevar a efecto lo que ya está determinado por el juez o consta evidentemente en uno de aquellos títulos que por sí mismos hacen prueba plena y a los que la ley da tanta fuerza como a la decisión judicial. Este juicio pues, no es propiamente juicio, sino más bien un modo de proceder para que se ejecuten y no queden ilusorias las obligaciones o deudas ventiladas y decididas en juicio o comprobadas por títulos o instrumentos tan eficaces como los juicios; y así tiene por objeto la aprehensión o embargo y la venta o adjudicación de los bienes del deudor moroso en favor de su acreedor". (25)

El presupuesto del juicio ejecutivo es que haya un título que traiga aparejada ejecución. Traer aparejada ejecución significa "tener un título de crédito los requisitos legales para sustentar el mandamiento de embargo de bienes, - sin audiencia previa del poseedor de éstos". (26)

La finalidad del procedimiento ejecutivo es obtener la máxima eficacia en la reclamación de pago que se haga al demandado sin darle oportunidad de acudir a la insolvencia para dejar sin efecto el resultado de la sentencia definitiva, por eso desde que el juicio se inicia, se aseguran bienes suficientes a garantizar la cantidad reclamada, por ello, si se tiene un título que trae aparejada ejecución, el juez

(25) PALLARES EDUARDO.- Ob. Cit. pág. 492

(26) ARELLANO GARCIA CARLOS.- Procedimientos Civiles Especiales.- Editorial Porrúa,S.A. pág. 244

podrá decretar la ejecución, es decir, ordenar el embargo de bienes que garanticen la cantidad reclamada. Lo anterior es lo que caracteriza y da nombre al juicio ejecutivo ya que después de realizado el embargo se emplazará al deudor para que en un término no mayor de nueve días acuda a hacer el pago o a oponer las excepciones y defensas que tuviere, siguiendo el juicio por todos los trámites del juicio ordinario, como lo establece el artículo 453 del capítulo II correspondiente al juicio ejecutivo del Código Procesal Civil para el Distrito Federal. Por lo tanto podemos decir que el calificativo de ejecutivo que se da a este juicio deriva de su vinculación con un título que traiga aparejada ejecución, lo que da la certeza del derecho del acreedor, pues constituye una prueba preconstituida que permite iniciar el procedimiento con el embargo de bienes que garanticen el pago al acreedor, lo que lo distingue del juicio ordinario.

Por lo que respecta al juicio hipotecario, siguiendo el criterio del procesalista Eduardo Pallares, que éste como juicio especial de naturaleza ejecutiva, sólo se justifica respecto de la preferencia y pago del crédito hipotecario. (27) La naturaleza ejecutiva del juicio hipotecario, deriva del hecho de que las hipotecas deben otorgarse en escritura pública, por lo que quedan comprendidos dentro de los títulos que traen aparejada ejecución como lo establece en su parte conducente el artículo 340 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado al disponer "Para que la ejecución tenga lugar se necesita un título que la lleve aparejada. Traen aparejada ejecución:

(27) ARELLANO GARCIA CARLOS.- Ob. Cit. pág. 253

I.- La primera copia de la escritura pública expedida por el juez o notario ante quien se otorgó".

En nuestra opinión es aplicable al juicio hipotecario - el concepto de Joaquín Escriche respecto al juicio ejecutivo en el sentido de que este no es propiamente un juicio, sino más bien un modo de proceder para que se ejecuten y no queden ilusorias las obligaciones o deudas ventiladas y decididas en juicio o comprobadas por títulos tan eficaces como los juicios, ya que en la secuela de actos que deben realizarse en el proceso que corresponde al juicio hipotecario, cuando este tiene por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario, de acuerdo con el procedimiento reglamentado por el artículo 470 del Código Procesal Civil para el Distrito - Federal, es la siguiente: si la demanda se presenta acompañada del instrumento respectivo y si reúne los requisitos - previstos señalados por el propio Código Procesal, el juez ordenará la expedición y registro de la cédula hipotecaria y mandará se corra traslado de la demanda al deudor para que dentro del término de nueve días ocurra a contestarla y a oponer las excepciones que tuviere, contínuándose el procedimiento por los trámites del juicio ordinario. Por lo que el calificativo de hipotecario que se da a este juicio deriva de la expedición y registro de la cédula hipotecaria, lo que constituye la diferencia entre este juicio y el procedimiento ordinario.

Respecto del juicio ordinario, podemos establecer que - es aquel en el que se observan todos los trámites y solemnidades prescritas por el derecho positivo. Cabe decir que en el Estado de Veracruz es el que debe seguirse, por regla

general, para ventilar toda clase de contiendas ya que el Código de Procedimientos Civiles establece el juicio ordinario único, por lo que será mediante él que se ejercite la acción hipotecaria, en cuanto al procedimiento este se encuentra regido por el artículo 207 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

El artículo 208 del citado ordenamiento señala que la demanda deberá ser presentada con el o los documentos que fundamenten la acción a ejercitar en contra del demandado, por lo que creemos que en el caso de la hipoteca, por otorgarse invariablemente en escritura pública, y de acuerdo a lo establecido por el artículo 2850 del Código Civil Estatal, la presentación del documento en que conste la hipoteca debería motivar necesariamente el decreto del auto de ejecución, ya que la escritura pública en que se otorga la hipoteca trae aparejada ejecución de acuerdo con lo establecido en la mencionada Fracción I del artículo 340 del Código Procesal Civil, por lo que decretado el auto de ejecución y debido a que se ejercita una acción real, debería procederse a hacer efectiva la garantía de la obligación que se reclama, de acuerdo al orden establecido por el artículo 381 del ordenamiento procesal estatal, sin embargo, en la práctica no se observa lo anterior, pues al ejercitarse la acción hipotecaria en un juicio ordinario, se debe seguir el trámite que señala el Código de Procedimientos Civiles en los artículos del 207 al 210.

Creemos que lo anterior dilata el procedimiento hipotecario, desconociendo la naturaleza ejecutiva de la hipoteca, ya que el procedimiento ejecutivo se caracteriza por la

brevedad de sus plazos para beneficio de la parte acreedora, por lo que consideramos que se contribuiría a agilizar el procedimiento abreviando el plazo para contestar la demanda u - oponer excepciones, adoptando el procedimiento que señala el Código de Comercio para el juicio ejecutivo, en lo que a plazo para contestar la demanda se refiere, para que una vez presentada esta se proceda a expedir la cédula hipotecaria, dando a la parte demandada un término de tres días para que comparezca ante el juzgado a hacer pago llano de la cantidad reclamada y las costas, y en caso de no efectuarlo o no comparecer, permitir al acreedor satisfacer la obligación con el importe de la venta del bien dado en garantía, con lo que se agilizaría el procedimiento hipotecario en beneficio del acreedor.

Por todo lo anterior podemos afirmar que en la actualidad es el modo de iniciar el procedimiento lo que da nombre al juicio calificándolo de ejecutivo o de hipotecario, ya - que después de realizado el embargo en el primer caso o la - expedición y registro de la célula hipotecaria en el segundo, en ambos se procederá a emplazar al deudor para que en el término que marca la ley haga el pago u oponga las excepciones que tuviere continuándose el procedimiento para los trámites señalados para el juicio ordinario, por consiguiente no importa el nombre que se le de al procedimiento en que - el acreedor hipotecario haga valer su derecho, ya que son las características de este derecho real lo que permitirá al acreedor hacer efectiva la garantía ofrecida por el deudor hipotecario.

Finalmente, podemos afirmar que la hipoteca es la más segura e importante de las garantías, ya que le confiere

plena eficacia a la obligación al asegurarle al acreedor el pago, igualmente presenta importantes beneficios para el deudor, ya que este no encontraría crédito con eventuales contratantes si estos últimos no están convencidos de que serán pagados al llegar el vencimiento, además de que las condiciones del crédito, como las tasas de interés, el precio de las mercancías vendidas a crédito, etc., podrían ser menos rigurosas a medida que sean mayores las probabilidades de un pago íntegro y fácil, contribuyendo con esto en alguna medida, al desarrollo del crédito.

Por otra parte, el estudio de la hipoteca y de los caracteres generales de la misma nos permite advertir que a pesar de la utilidad e importancia de la hipoteca como medio de crédito, por las ventajas que ofrece tanto para el acreedor que se beneficie de ella, como para el propio deudor, - consideramos que adolece de un defecto ya que por ser un contrato formal, que necesita para su validez la intervención de un notario, habrá muchas ocasiones en la que por los gastos y el tiempo que implica cumplir con los requisitos de fondo y forma del contrato de hipoteca, se deje de aprovechar esta garantía real substituyéndola por una garantía personal, como los títulos de crédito, ya sea un pagaré, un cheque, una letra de cambio, etc. Sin embargo, aunque este tipo de garantía es más ágil en cuanto a su constitución, como hemos visto no ofrece tanta seguridad como la garantía hipotecaria.

Por lo tanto, consideramos que para que una garantía - tan útil y eficaz como la hipoteca pueda ser aprovechada por un mayor número de personas, deben actualizarse y agilizarse

las formalidades de su constitución permitiendo así, el otorgamiento de la hipoteca en escritura privada, lo que aparentemente se acepta en diversas disposiciones del Código Civil vigente, como por ejemplo en el artículo 2850 que es la actualidad resulta obsoleto y contradictorio, pues aunque por una parte acepta la posibilidad de que se otorgue la hipoteca en documento privado, al establecer que cuando el crédito hipotecario exceda de mil pesos la hipoteca debe otorgarse en escritura pública, prácticamente impone esta formalidad como un requisito necesario de toda escritura constitutiva de hipoteca, pues en la actualidad resultaría ridículo - constituir una hipoteca por una cantidad menor de la que se fija el mencionado artículo.

Por otra parte, encontramos que nuestro Código Civil - contempla otra posibilidad de otorgar la hipoteca en documentos privados, al disponer en su artículo 2859 que "si la hipoteca se ha constituido para garantizar obligaciones a la orden, puede transmitirse por endoso del título, sin necesidad de notificación al deudor ni de registro. Y que la hipoteca constituida para garantizar obligaciones al portador, se transmitirá por la simple entrega del título sin ningún otro requisito", con lo que el Código admite la constitución de hipotecas en documentos civiles a la orden o al portador y lógicamente exige sólo la formalidad relativa a esa clase de documentos sin exigir la escritura pública. Finalmente encontramos, que el Código Civil también acepta la posibilidad de constituir una hipoteca por testamento, al disponer en su artículo 1381 que "por medio de un legado puede el deudor mejorar la condición de su acreedor, haciendo hipotecario el crédito simple", y aun cuando tal precepto sólo comprende esa hipótesis, creemos que también por un legado

puede el testador constituir hipoteca sobre un bien de su propiedad, para garantizar una deuda ajena. Por lo que las hipotecas constituidas por testamento evidentemente deberán correr la misma suerte en cuanto a las formalidades ordinarias o especiales requeridas por la ley para la validez de los testamentos, de tal suerte que como el testamento puede otorgarse en documento privado o en escritura pública, la hipoteca constituida en esa forma será también válida.

Sin embargo, aunque como hemos observado el Código Civil contempla diversas posibilidades de constituir la hipoteca en documentos privados, al establecer en su artículo 2850 la disposición que comentamos anteriormente, resulta imposible constituir una hipoteca en documento privado.

Por consiguiente creemos necesario actualizar la cantidad que señala dicho artículo pudiéndose tomar como base de cálculo la cuota diaria del salario mínimo general vigente y así por ejemplo podría establecerse que cuando el crédito hipotecario no exceda de quinientas veces el salario mínimo general, la hipoteca pueda otorgarse en escritura privada, debiendo observarse el requisito que señala el Código Civil en su artículo 2944 fracción II que dispone, que los documentos privados que con esta forma sean válidos, deben contener certificación de reconocimiento en el texto y firmas extendidas por el registrador, o por el juez municipal o por un notario.

Creemos que por lo anterior se podría aprovechar la hipoteca en un mayor número de ocasiones, con lo cual se contribuiría en alguna medida al desarrollo de los créditos privados, ya que no se concibe un sistema capitalista como el nuestro, sin el crédito suficiente para dar movimiento al capital en el que está sostenido.

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

1.- Aunque la hipoteca no fue inventada por los romanos, sino que esta la recibieron de los griegos, podemos considerar como su origen, en relación con nuestro derecho, al derecho Romano, por considerar a éste, como modelo del derecho Mexicano en materia de derechos reales.

2.- Debido a que el Código Civil vigente no requiere que los bienes sobre los que se constituya la hipoteca sean inmuebles, encontramos similitud en éste sentido entre la hipoteca del Derecho Romano, en el que podía constituirse tanto sobre bienes muebles como sobre inmuebles, aunque en la actualidad sólo excepcionalmente pueda constituirse hipoteca sobre bienes muebles.

3.- Toda vez que la hipoteca es oponible a todos, que concede una acción persecutoria y un derecho de preferencia, debe ser considerada como un derecho real.

4.- Del estudio de las características de la hipoteca, podemos observar que en esta figura jurídica se protegen no sólo los intereses del acreedor, sino también los del deudor y los de los terceros, lo que nos permite establecer la importancia de la hipoteca como un medio de crédito.

5.- Debido a las ventajas que la hipoteca ofrece tanto para el acreedor como para el deudor, podemos considerarla de gran importancia para el desarrollo del crédito, ya que una garantía tan eficaz como lo es la hipoteca permitirá asegurar con mayor eficacia las obligaciones.

6.- Para que una garantía tan eficaz como la hipoteca pueda ser aprovechada por un mayor número de personas deben actualizarse y agilizarse las formalidades de su constitución, permitiendo su otorgamiento en escritura privada, para lo cual bastaría con reformar el artículo 2850 del Código Civil actualizando la cantidad que señala el mismo.

7.- En virtud que la hipoteca por constituirse en escritura pública, es un instrumento que trae aparejada ejecución y que esta se caracteriza por la brevedad de sus plazos, consideramos que se debe agilizar el término para efectuar el pago u oponer excepciones, por ejemplo, adoptando el plazo que señala el Código de Comercio en el juicio ejecutivo, que es de tres días para efectuar el pago u oponer excepciones, lo que redundará en beneficio del acreedor.

B I B L I O G R A F I A

- ARELLANO** García Carlos.- Procedimientos Civiles Especiales.- Editorial Porrúa, S. A.
- BECERRA** Bautista José.- El Proceso Civil en México.- Editorial Porrúa, S. A.
- BOLIO** Peniche.- Introducción al Estudio del Derecho.- Editorial Porrúa, S. A.
- BRAVO** Valdés Beatriz.- Bravo González Agustín.- Primer Curso de Derecho Romano.-
- DE CASSO** y Romero Ignacio.- Cervera y Jiménez-Alfaro Francisco Diccionario de Derecho Privado.- Tomo II.- Editorial Labor, S. A. Barcelona, 1954.
- FLORIS** Margadant Guillermo.- Derecho Privado Romano.- Editorial Esfinge.
- GARCIA** Maynez Eduardo.- Introducción al Estudio del Derecho.- Editorial Porrúa, S. A. 1980.

GOMEZ de la Serna Pedro.- Ley Hipotecaria Comentada y Concor-
dada.- Tomo I, Imprenta de la Revista de Legislación, -
Madrid.

GUTIERREZ y González Ernesto.- Derecho de las Obligaciones,-
Editorial Cajica, S.A.

JOSSERAND Louis.- Derecho Civil Revisado y Completado por - -
André Brun.- Tomo II, Vol. II contratos; Ediciones
Jurídicas Europa-América. Bosch y Cía. Editores Bue-
nos Aires, Argentina.

LOZANO Noriega Francisco.- Cuarto Curso de Derecho Civil. -
Contratos.- Editado por la Asociación Nacional de No-
tariado Mexicano, S. A.

PALLARES Eduardo.- Diccionario de Derecho Procesal Civil.-
Editorial Porrúa, S. A.

ROJINA Villegas Rafael.- Derecho Civil Mexicano Vol. III. -
Contratos, Hipoteca y Prenda.- Cárdenas Editor y Dis-
tribuidor.

Compendio de Derecho Civil, Contratos, Volumen IV.- -
Editorial Porrúa, S. A.

PALLARES Eduardo.- Diccionario de Derecho Procesal Civil.- -
Editorial Porrúa, S. A.

CODIGO Civil para el Distrito Federal.- Editorial Porrúa,S.A.
55a. Edición.

CODIGO Civil para el Estado de Veracruz.- Editorial Cajica,
S. A.- Tercera Edición.

CODIGO de Procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz,
Editorial Cajica, S. A. 1986