

40761  
5.  
**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**

---

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
CAMPUS ARAGON  
DIVISION DE ESTUDIOS DE POSGRADO E INVESTIGACION  
ORIENTACION CIVIL

PROCEDENCIA DE LAS RECLAMACIONES DERIVADAS  
DEL CONTRATO DE HIPOTECA ANTE LOS  
JUECES DE PAZ CIVIL EN EL  
DISTRITO FEDERAL

**T E S I S**  
QUE PARA OBTENER EL GRADO DE:  
**MAESTRA EN DERECHO**

**P R E S E N T A :**  
**GALVAN CARRILES / MARIA ANTONIETA**

**TUTOR:**  
**DR. LUIS GUERRA VICENTE**

2003

A .  
**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 esta 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.

En memoria de:

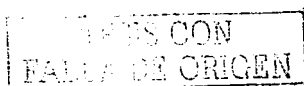
Sarita, mi madre querida, tu reciente perdida,  
ha dejado en mi corazón una profunda tristeza,  
donde quiere que estés, gracias por darme la vida,  
y permitirme con ello ser lo que ahora  
soy.

Siempre estarás conmigo...".

.....

En memoria de:

Mi querida hermana Lilia,  
Tu fortaleza, fue y será un ejemplo  
para mi, este trabajo lo inicié cuando  
aun no partías, ahora quiero  
compartirlo contigo donde quiera  
que te encuentres.  
Siempre estarás en mi corazón.....



Con profundo cariño, a la Universidad  
Nacional Autónoma de México, que siempre  
me ha abierto sus puertas para continuar en  
el sendero del estudio.

.....

Gracias a todos los profesores, por compartir  
su sapiencia, y apoyarme en los momentos en  
que los necesite.

.....

Con todo mi amor, a mi  
familia, especialmente a mis  
hijas Liliana, Marlenne y  
Mayra.

A mi papá y a Luis mi esposo,  
por el gran apoyo que me han  
dado con su amor y paciencia.

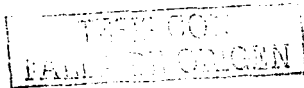
TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

# INDICE

## "PROCEDENCIA DE LAS RECLAMACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO DE HIPOTECA ANTE LOS JUECES DE PAZ CIVIL EN EL DISTRITO FEDERAL."

PRÓLOGO  
INTRODUCCIÓN

PÁG.



### CAPITULO 1.-

#### ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE HIPOTECA

1.1 En el Derecho Romano .....	1
1.2 En el Derecho Francés.....	4
1.3 En el Derecho Español.....	6
1.4 En el Derecho Mexicano .....	8
1.4.1 En el Derecho Azteca .....	8
1.4.2 En el Derecho Colonial.....	9
1.4.3 Período Independiente .....	13
1.4.4 Período Contemporáneo .....	16

### CAPITULO 2

#### EL CONTRATO DE HIPOTECA EN EL DERECHO MEXICANO.

2.1 Concepto.....	28
2.1.1 Etimológico .....	28
2.1.2 Doctrinal .....	29
2.1.3 Legal .....	34

2.2 Clasificación.....	35
2.2.1).-Voluntaria.....	36
2.2.2).- Necesaria.....	36
2.2.3).- Convencional .....	37
2.2.4).- Judicial.....	40
2.3 Características.....	41
2.4 Naturaleza Jurídica.....	45
2.5 Elementos y requisitos.....	47
2.5.1).- Elementos personales.....	47
2.5.2).- Elementos reales.....	49
2.5.3).-Elementos Formales.....	53
2.6 Elementos de existencia y validez.....	57
2.6.1).- Elementos de existencia.....	57
2.6.2).- Elementos de validez.....	60
2.7 Extinción de la hipoteca.....	66
2.8 Efectos Jurídicos.....	76

### CAPITULO 3

#### LA JUSTICIA DE PAZ

TESIS CON  
 FALLA DE ORIGEN

3.1.-Antecedentes.....	82
3.1.1 Roma.....	82
3.1.2 España.....	83
3.1.3 México.....	84
3.1.3.1 Prehispánico.....	84
3.1.3.2 Colonial.....	85
3.1.3.3 Independiente.....	86
3.2 Concepto.....	88
3.3 Competencia.....	89
3.3.1 Por cuantía.....	90
3.3.2 Por territorio.....	95
3.3.3 Por materia.....	97

3.3.4 Por grado .....	99
3.4 Vía Oral.....	101
3.4.1 Generalidades .....	104
3.4.2 Procedimiento .....	104
3.4.2.1 Demanda.....	104
3.4.2.2 Citación .....	106
3.4.2.3 Audiencia de ley.....	109
3.4.2.4 Ejecución.....	117

#### CAPITULO 4

#### PROCEDENCIA DE LAS RECLAMACIONES DEL CONTRATO DE HIPOTECA ANTE LOS JUECES DE PAZ CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL

4.1 Problemática de la Acción Hipotecaria, en cuanto a la Vía en que son tramitados ante los Juzgados de Paz del Distrito Federal .....	119
4.1.1 Vía Oral.....	119
4.1.2 Vía Especial Hipotecaria .....	142
4.2. Posición respecto a la procedencia.....	150
4.3. Propuestas de reformas a la Ley Orgánica de Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y Título Especial de Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles .....	156

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFÍA

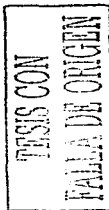
TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## PRÓLOGO

Este trabajo fue realizado, debido a la inquietud nacida a la suscrita, dentro de la Judicatura Judicial, ya que fue en el año de mil novecientos noventa y nueve, cuando me percate del problema que se suscitaba en los juzgados civiles del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en cuanto a la tramitación de los juicios derivados del Contrato de Hipoteca, dándome cuenta que los juzgadores de paz civil, se declaraban incompetentes para ventilar los juicios hipotecarios que se interponían ante ellos. Pues, por una parte, los jueces de primer instancia se declaraban incompetentes para conocer de los juicios hipotecarios, dada la cuantía de los mismos, misma que era inferior a la prevista por la ley; trayendo como consecuencia se remitieran al Juez de Paz Civil que por turno correspondía, el cual también se declaraba incompetente en razón de la vía solicitada por los litigantes para la tramitación de los mismos, es decir en la Vía Especial Hipotecaria.

La situación anterior, creó desconcierto legal, tanto para litigantes y postulantes, así como a los juzgadores, en este momento surge para la suscrita la primer interrogante, ¿ Resulta útil investigar el tema en cuestión?, siendo afirmativa la respuesta, a partir de ese momento surgieron más interrogantes, que en un inicio me parecía que todas tendrían una respuesta fácil, lo cual no fue así, ya que primeramente analizaría el porqué de la problemática anterior, y sobre todo, lo que me llamó la atención era ¿Por qué el juez de paz, se declaraba incompetente en razón de la vía, pues es de explorado derecho, que ésta no se encuentra prevista, otra interrogante surgió ¿porqué las Salas Civiles, resolvían el conflicto competencial, es decir incompetencia por cuantía y por vía? Siendo que es sabido, que la ley no contempla incompetencia por vía.

Problemas estos, que fueron comentados tanto con los litigantes, abogados postulantes, jueces de primer instancia, así como ante algunos magistrados del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, sin que hubiese a mi juicio una respuesta debida, ya que las opiniones fueran





discordes. Dada tal situación Octavio Acevedo Cruz, litigante, en representación de Fideicomiso Fondo de de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) solicita opinión al H. Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, a lo que considere que aquellas interrogantes motivo de la investigación que me encontraba realizando se disiparian, lo cual no fue así, ya que en la opinión emitida por el Tribunal es cuestión, no se aportaba elementos nuevos, puesto que se reiteró lo que la propia ley establecía, concretamente el Título Especial de Justicia de Paz, en el sentido de que los jueces de paz civil tienen la facultad y obligación de conocer los juicios hipotecarios, dado que así lo establece el artículo 71 de la Ley Orgánica del mismo Tribunal y el artículo 2º del Título Especial de Justicia de Paz, ahí me percaté que el problema central no era el conocimiento de este tipo de juicio, sino la vía en que solicitaban los litigantes se tramitara ante los jueces de paz, es decir la vía especial hipotecaria.

La respuesta en ese momento podía haber sido fácil, y pensar no hay problema alguno todos los juicios hipotecarios interpuesto ante un juez de paz, deberán ser tramitados en la vía especial hipotecaria, prevista por los artículos 468 al 488 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, dada la naturaleza de los mismos, pero para la suscrita representaba un problema y contravención a las normas que el propio Título Especial de Justicia de Paz establece, concretamente en el artículo 40, el cual prevé: "En los negocios de competencia de los Juzgados de Paz únicamente se aplicarán las disposiciones de este código, de la Ley de Organización de Tribunales en lo que fuere indispensable para complementar las disposiciones de éste Título y que no se opongan directamente o indirectamente "título este que debe prevalecer al Código de Procedimientos Civiles, ya que lo especial prevalece sobre la general.

Siguió transcurriendo este tipo de problema, sin que en mi opinión se diera solución alguna, ya que se empezaron a interponer juicios de amparo indirecto y directos, en que una autoridad establecía que las controversias derivadas del contrato de hipoteca, debían conocer en la vía especial hipotecaria, dada la naturaleza del juicio hipotecario, y otros que en la vía oral.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

la cual es natural a los juzgados de paz, y una más que los jueces de paz civil, por ninguna razón deben conocer de los juicios hipotecarios.

Lamentablemente considero que se ha soslayado esta situación, pues la penúltima de las resoluciones emitida por un Tribunal Colegiado de Circuito, al resolver un amparo directo, señaló que los juicios hipotecarios ante los jueces de paz deben conocerse en la vía especial hipotecaria, que no se contraviene el título especial, ya que no se debe aplicar éste. Con dicha resolución y otras tres más en el mismo sentido, considero que se están rompiendo los principios rectores con los cuales se caracterizan o mejor dicho deben caracterizarse los juzgados de paz, como son el de expedites, oralidad, informalidad y la uniinstancialidad a que se refiere la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en su artículo 47.

Habida cuenta, que en ninguna de las resoluciones en contra a la opinión de la suscrita, se ha dado el fundamento legal que imponga a los jueces de paz civil a conocer los juicios hipotecarios en la Vía especial hipotecaria, sino por el contrario la última resolución del mes de marzo del año dos mil tres, resolvió que los jueces de paz civil, no deben conocer los juicios hipotecarios, situación que se fue al extremo, ya que la suscrita no comparte dicha opinión, ya que si bien es cierto dicha resolución se encuentra fundamentada y motivada, yo lo que propongo es que los jueces de paz civil, sean competentes para seguir conociendo de los juicios hipotecarios, y precisamente se legisle en ese sentido, reformándose la ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y el Título Especial de la Justicia de Paz en los términos que abordaremos en este trabajo.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Esperando que el presente sirva como reflexión para los estudiosos del derecho, y que pronto se elimine la problemática en comento, con bases lógicas jurídicas, pudiendo ser de utilidad las propuestas que en el presente trabajo se harán por la suscrita.

LIC. MARIA ANTONIETA GALVÁN CARRILES

Ciudad de México, 2003

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación, y dado el cambio social y económico en nuestro País, me pareció interesante abordar el tema en relación a la procedencia de las reclamaciones derivadas del Contrato de Hipoteca, el cual ciertamente data de antaño, como lo veremos en el desarrollo de esta investigación, enfocado desde la perspectiva de la instancia competente y vía para conocer de los mismos, así inicio con un breve esbozo de los antecedentes que guarda la hipoteca en el Derecho Romano, Español, Mexicano, Azteca, Colonial, Período Independiente y el Contemporáneo. Hablare de la forma en que los diferentes Código Civiles para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, 1884, así como el Código Civil vigente para el Distrito Federal regulan a la Hipoteca.

Expuestos los anteriores, proporcionare diferentes conceptos que se han dado de la hipoteca, tanto el etimológico, doctrinario y legal, su naturaleza jurídica, procedencia genérica, la clasificación elementos, requisitos, extinción y efectos jurídicos de la misma.

Analizados dichos aspectos, abordare la Justicia de Paz en el Distrito Federal, por lo que tratare los antecedentes de la misma, señalaremos la interpretación de la Justicia de Paz en la actualidad, mencionando los juicios orales llevados a cabo ante los Jueces de la materia del Distrito Federal, analizando las diversas competencias que establece la ley aplicable, sea de cuantía territorio, materia y grado.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Comentare la tramitación de los juicios orales, especialmente de los Juicios Hipotecarios que se llevan ante los Jueces de Paz Civil en el Distrito Federal, así como el procedimiento que se lleva ante dichos jueces. Señalaremos y enfatizaremos la procedencia del juicio hipotecario, ante los mismos, y las razones por las cuales por el momento, no compartimos la opinión de que se tramite dichos juicios en la Vía Especial Hipotecaria, así como la posición que se adopta, respecto de la vía en la cual se considera deben ser tramitados.

Mencionare los problemas que se han suscitado derivados del conocimiento de los juicios hipotecarios, las posturas que se han tomado por parte de los Jueces de primer instancia, de los Jueces de Paz Civil, la de los postulantes y litigantes, el criterio observado por el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, las resoluciones emitidas por los impartidores de justicia, Magistrados de los Tribunales Colegiados del Primer Circuito, Jueces de Distrito, magistrados del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Jueces de primer instancia, y jueces de paz todos en materia civil, mencionaremos como son tramitados los juicios hipotecarios en primer instancia, por ello hablaremos de la Vía Especial Hipotecaria, así como su tramitación ante los jueces de Paz, que bien pueden ser tramitados en la Vía Oral o también en la Vía Especial hipotecaria, finalizaremos determinando que las reclamaciones derivadas del contrato de hipoteca, deben llevarse ante los jueces de Paz Civil con las limitantes en cuanto a la competencia que por su cuantía conocen, pero en la Vía para los de su clase, que no es otra que la Vía Oral, o bien adicionando la Vía Especial Hipotecaria, en la cual conocen los Jueces Civiles de Primer Instancia, ésta última que desnaturalizaría aún más la Justicia de Paz, ya que se romperían los principios rectores de la Justicia de Paz, como son la expedites, oralidad y sobre todo la uniuistancialidad que establece la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, enfatizaremos que es necesario tener lineamientos y fundamentos legales para que se puedan resolver problemas actuales suscitados en cuanto al

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

conocimiento de los Juicios Hipotecarios que se tramitan ante los jueces de paz civil del Distrito Federal.

Por último propondré las reformas que considero deben hacerse a la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y al Título

Especial de Justicia de Paz comprendido en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, lo que indudablemente considero traerá un beneficio a la sociedad en la impartición de justicia, además que con dichas reformas, se dará solución a la inseguridad jurídica que a la fecha prevalece, por cuanto hace a la tramitación de la vía, de los juicios hipotecarios que se ventilan ante los jueces de paz civil del Distrito Federal.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## CAPITULO 1

### ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE HIPOTECA

#### 1.1 DERECHO ROMANO

Diversos tratadistas, señalan que el contrato de hipoteca, viene del derecho Griego, aún cuando existen opiniones en el sentido que es del derecho judío. El doctrinario Aguilar Carvajal Leopoldo al referirse al contrato de hipoteca, dice lo siguiente: "... En Grecia la hipoteca consistía en una prenda de inmueble, trayendo consigo la desposesión. . . tenía las características de la anticresis. . .".<sup>1</sup>

El Derecho Romano, aprovecha esta figura jurídica que tuvo su origen en Grecia, donde existió como una garantía real en favor del acreedor, pero, sin conceder a éste el derecho de proceder a la enajenación de la cosa hipotecada. En Roma tuvo una evolución lenta, pues al principio el deudor que caía en insolvencia era un peligro para sus acreedores, dado que se procedía entonces a la venta en bloque de todos los bienes que tenía en ese momento, lo cual se conoce como "*bonorum venditio*", lo que se realizaba difícilmente, además de ordinario y a bajo precio, y su producto insuficiente se repartía de manera proporcional entre sus acreedores, sin preferencia alguna.

Posteriormente, y ante tales inconvenientes apareció la "*mancipatio*" *fiduciae causa cum creditore*", la cual consistía en que el deudor enajenaba un determinado bien a su acreedor por medio de la "*mancipatio*" y pactaba con el acreedor que al pagar su deuda, debía de transmitirle la propiedad de dicho bien. Esta garantía era muy completa para el acreedor, pero tenía grandes desventajas, pues sólo podía

<sup>1</sup> AGUILAR Carvajal, Leopoldo. Contratos Civiles. Ed. Porrúa. México. 1982. p. 270

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

# PAGINACIÓN DISCONTINUA

---

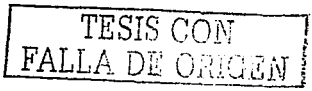


usarse con la "res mancipi" y no con la "res nec mancipi" , asimismo, se exponía al deudor a la mala fe del acreedor, que, por convertirse en dueño de la cosa, podía abusar de la propiedad que había recibido, transmitiéndola o gravándola a favor de tercera persona. Además, se privaba al deudor de la posesión de la cosa, de los frutos de la misma y de un instrumento de crédito para obtener nuevos créditos.

Apareció después la prenda, "pignus" que remedio en algo las situaciones anteriores, pues podía recaer sobre toda clase de bienes y no exponía al deudor a los abusos del acreedor, ya que a éste no se le transmitía la propiedad, sino solo la posesión de la cosa. No obstante, seguía existiendo la desventaja de privar al deudor del uso y de los productos del bien y de un medio para obtener nuevos créditos, pudiendo señalar que mejoro la situación del deudor, tal y como lo sostiene Sabino Ventura al decir "La situación del deudor se mejoró al practicarse la prenda, la cual consiste, en la transmisión de la posesión de una cosa al acreedor, quien la conservará hasta la satisfacción de la deuda que garantiza"<sup>2</sup> En tal figura, la desventaja que subsistió, fue la de privar al deudor del uso y de los productos del bien y de un medio para obtener nuevos créditos.

Como se dijo, en un principio el acreedor sólo tenía derecho a reclamar y obtener la posesión "ius possidendi" de la cosa si no se le había pagado, y el de guardarla hasta que recibía satisfacción, sin embargo, el interés de ambas partes exigía solución. Entonces se dio la costumbre de añadir, a la convención de hipoteca, pactos accesorios para asegurar un desenlace rápido del conflicto. Estos pactos eran:

- la *lex commisorla* y
- el *ius distrabendi*.



En el primero convenían las partes que si el acreedor no recibía el pago, se hacía dueño de la cosa dada en prenda; este fue suprimido por Constantino, dado el

<sup>2</sup> VENTURA Silva, Sabino. Derecho Romano, Ed. Porrúa, México, 1981. p. 200.

perjuicio que sufría el deudor cuando la cosa objeto de la hipoteca tenía un valor muy superior al de su deuda.

En el segundo, queda únicamente cláusula suficiente para que el acreedor tuviese el derecho de vender el objeto dado en hipoteca, que se hizo usual en estas convenciones, y es a fines del siglo II, que se pudo considerar el derecho a vender como una consecuencia natural de la hipoteca, para que el acreedor pudiera transformar la cosa en dinero y pagarse con su precio. Es con Justiniano, que el derecho de vender se consideró la esencia de la hipoteca.

Tenemos entonces, que la *manus injectio*, prueba que en un principio, los deudores respondían directamente con su persona de sus deudas y sólo directamente de sus bienes, cuando una vez muerto el deudor o reducido a la esclavitud, su patrimonio se distribuía entre sus acreedores. Posteriormente al evolucionar las figuras jurídicas en beneficio de las clases pobres, desaparece la *manus injectio*, y otras instituciones que desnaturalizaban la dignidad humana.

Así, la hipoteca fue la feliz culminación de esta evolución de las garantías reales, ya que suprimió las anteriores desventajas para el deudor, al dejarle en posesión de la cosa, y, conservarse, no obstante, una eficaz garantía para el acreedor.

Diremos, que la acción llamada cuasi serviana ó hipotecaria es en nuestro derecho una acción que compete á todo acreedor que haya recibido prenda, ó tenga hipoteca tácita o expresa en los bienes de su deudor, para que perdiendo la posesión de la prenda ó enajenándose los bienes hipotecados, pueda repetirlos de cualquier poseedor para retenerlos hasta la satisfacción de su deuda.

Respecto a la publicidad de la hipoteca, en Roma, era oculta y fue en el Derecho germánico en el cual se estableció la publicidad, creándose lo que se denominó los oficios de hipotecas, antecedentes reales de lo que ahora es, el Registro Público de la Propiedad.



## 1.2 DERECHO FRANCÉS

En el derecho francés moderno la hipoteca se caracterizaba como un derecho real, accesorio, inmobiliario, indivisible, que constituye un desmembramiento de la propiedad.

La hipoteca en el antiguo derecho francés fue resultado de una evolución independiente, una figura similar a la hipoteca moderna la cual se denominaba "obligatio bonorum" que era el acto por el cual el deudor comprometía, en garantía del crédito de su acreedor, sean todos sus bienes, sea un conjunto de éstos, sin desposeerse, esta garantía podía recaer sobre muebles y sobre inmuebles.

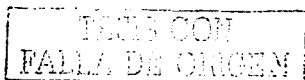
Posteriormente se cambio el criterio y la hipoteca solo recaía sobre bienes inmuebles, así, desapareció por lo menos en una parte de Francia la hipoteca mueble, y se da nacimiento a la hipoteca como una garantía inmueble.

Cuando la institución adquirió su fisonomía precisa, la hipoteca, en antiguo derecho, se caracterizaba por los rasgos siguientes:

1.- Abundancia de las hipotecas generales, es decir, que gravaban los inmuebles presentes y futuros del deudor.

En efecto, se admitía que todo acto notarial producía una hipoteca general, y por otra parte, la ordenanza de Moulis de 1568 había conferido el mismo efecto a las sentencias condenatorias.

2.- Clandestinidad de las hipotecas. Las hipotecas fueran especiales, o bien generales, no eran publicadas. De ellos resultaba que el acreedor que presentaba sobre hipoteca, nunca estaba cierto de que otro acreedor anterior fuese preferente a él.



Explica Rafael Rojina Villegas "Era tan vicioso el sistema, que sólo se explica uno que haya podido funcionar por la existencia de los notarios. Los notarios autorizaban las escrituras en que se hacían constar las obligaciones. En las poblaciones en que las familias eran estables, sobre todo en las pequeñas ciudades, los notarios conocían la situación hipotecaria de los inmuebles e informaban a sus clientes".<sup>3</sup>

En virtud de todo este tipo de irregularidades Colbert, mediante edicto de marzo de 1673, trató de crear la publicidad de las cargas hipotecarias, así mismo establecía registros en los cuales debía inscribirse las hipotecas, ésta reforma fracasó ante las protestas de los nobles, ya que éstos tenían numerosas hipotecas sobre sus tierras y estos temían la ruina de sus créditos con motivo de la publicidad, realmente lo que se hizo al no aprobar esta reforma fue proteger los intereses de los deudores u obligados y no de los acreedores.

Opinión de un autor de tesis, en relación a las hipotecas legales de la mujer sobre bienes del marido, menores y del estado sobre bienes es la siguiente:

"Respecto de las hipotecas legales de la mujer sobre los bienes de su marido, la de los menores sobre los bienes de sus tutores y las del estado sobre bienes de deudores de créditos públicos, no están sometidos a la formalidad del registro; las hipotecas no registradas se graduaban en el orden de sus fechas sobre los bienes restantes"<sup>4</sup>.

Posteriormente el 27 de Junio de 1975 se dio a conocer un verdadero Código de 279 artículos, teniendo como características relevantes dos aspectos de hipotecas, la hipoteca convencional y la hipoteca judicial, ya las hipotecas estaban sometidas a publicidad.

<sup>3</sup> ROJINA Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Ed. Porrúa. T. Sexto, Vol. II, 6° ed. México, 1997. p. 357.

<sup>4</sup> RENTERIA de Lasse, Alejandro. Estudio del Contrato de Hipoteca. Tesis. Facultad de Derecho. México 1985. p. 41.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

### 1.3 DERECHO ESPAÑOL

Las líneas generales de la evolución por lo que hace al Derecho romano de la hipoteca son aplicables a la legislación hispano-romana, como lo prueba la institución de la prediatura.

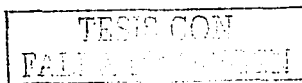
En el *Forum Judicum*, los derechos de garantía real sobre muebles e inmuebles se distinguen con el nombre de pignus, quizá porque el nombre de la hipoteca procedente del Derecho bizantino e interpolada en el *Corpus iuris*, no era corriente en el romano cuando se separó del imperio de occidente el reino visigótico. Las leyes del Fuero Juzgo no se adoptan propiamente al tipo regulado por las cinco primeras del título VI del libro V de la Lex Wisigothorum, que se aproxima al *Wadium*, con intervención judicial en la venta de la cosa pignorada.

La primera de las citadas leyes prohíbe, un procedimiento que entre los visigodos y demás pueblos germánicos era muy corriente para hacer efectivo una obligación: la prenda que el acreedor tomaba por su propia mano entre los bienes del deudor.

"Los fueros municipales reflejan con persistencia esta antigua costumbre, llegando los de Yanguas y San Miguel de Escalada a permitir la pignoración de las casas e inmuebles. En ninguno de ellos eran conocidas las hipotecas u obligaciones de bienes constituidas tácita u ocultamente"<sup>5</sup>

En el Fuero viejo de Castilla, sigue la garantía real sobre inmuebles figurando entre los peños, y la reglamentación de la ley 4a, título V del libro III, relativa a los casos en que un hombre empeña a otro Huertas, casas o viñas, lo cual nos recuerda el tipo de prenda con goce de frutos.

<sup>5</sup> OLIVER, Citado por GONZÁLEZ y Martínez, Jerónimo Derecho Hipotecario, Imprenta de Estanislao Maestro Poza, México, 1924, p. 112.



La hipoteca romana aparece, si bien, bajo el concepto y nombre de obligación de bienes, en las leyes 6a y 7a, título del Fuero Real, en la primera se declara que la buena de los Obispos o de los que "alguna cosa tiene del Rey", es empeñada a la iglesia o al Rey; disponiendo la segunda que el que obligare sus bienes presentes y futuros, pignora lo que después ganare " . . . más si alguna cosa nombradamente empeñare, aquella solamente sea empeñada, no más".<sup>6</sup>

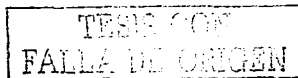
Con el triunfo del Derecho romano en los siglos XIII y XIV, pasa la técnica del Corpus Juris a los fueros regionales y especialmente al Código de las Siete partidas, bajo las denominaciones de *pinyora*, *penyo*, *penyora*, *peño* y con las modalidades variadísimas, que hoy se clasifican, teniendo en cuenta su origen, en hipotecas voluntarias, legales y judiciales; por su extensión, en generales, especiales y especialísimas; por su forma, en expresas y tácitas, y por su prelación en privilegiadas y no privilegiadas.

Durante esta época es común la clandestinidad en la adquisición, contratación, situación jurídica y gravamen de los inmuebles, y es hasta finales de ésta, cuando fueron rompiéndose los estrechos moldes de la economía natural, se llega paulatinamente a un régimen de toma de razón, que sirve en España como importantísimo precedente a la introducción del sistema germánico, en la segunda mitad del siglo pasado.

Eran graves las consecuencias de la falta de registro, las cuales hacían que no hicieran fe los instrumentos en juicio, ni fuera de él para el efecto de perseguir las hipotecas, ni para que se entendieran gravadas las fincas.

Un progreso apreciable lo constituye la ley de implantación de los Oficios o Escribanías de Hipotecas en el Reino de Navarra, que, en algunos particulares, admitía el principio de prelación hipotecaria, otorgando un derecho de preferencia a quien primero inscribiera.

<sup>6</sup> GONZÁLEZ y Martínez Jerónimo, Ob. cit. p.99.



Partiendo de bases rentísticas, muy diferentes de las consideraciones de orden civil en que se fundan los registros inmobiliarios, contribuyó en gran manera a preparar el terreno para su establecimiento en España el impuesto denominado en un principio, Derecho de Hipotecas, cuyos enérgicos preceptos en el segundo tercio del pasado siglo, al mismo tiempo que forzaban la toma de razón cada vez más olvidada, pretendían introducir innovaciones inspiradas en los principios germánicos, y cuyos frondosos desarrollos amenazaron la sustantividad e independencia de las Contadurías de Hipotecas, oficialmente dominadas por el Ministerio de Hacienda.

Durante el siglo XIX, y como consecuencia del racionalismo jurídico que el Código de Napoleón impuso en el Occidente de Europa, la voluntad del legislador fue elevada a la categoría de divinidad omnisciente, ya que no omnipotente, cuyos mandatos debían ser obedecidos sin discusión, y cuyas intenciones debían ser deducidas en el curso de laboriosas investigaciones o adivinadas genialmente por el interprete.

En España, a diferencia nuestra, encontramos además de la legislación civil y mercantil, en cuanto a hipotecas se refiere una legislación especial llamada Ley Hipotecaria, además de contar para el régimen hipotecario, la Ley de Enjuiciamiento Civil.

#### 1.4 DERECHO MEXICANO.-

##### 1.4.1 AZTECA

En México en la época precortesiana existió la prenda, aunque no se entendía como la figura jurídica de hipoteca en sí, pues no se consideraba, como un derecho real, el antecedente que se tiene es que "...El deudor entregaba un objeto mueble o un esclavo, hasta saldar su obligación".<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas Diccionario Jurídico Mexicano 2ª ed. Ed. Porrúa, México, 1987. p. 504.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Podemos mencionar que más, que hipoteca en sí, como se le conoce ahora, lo que se veía era una prenda, toda vez que se permitía entregar como ésta al esclavo, el cual podía tener en el mismo rango el acreedor, es de señalar que en esta época, no se conoció en sí esta figura, sino que sólo vienen a darse indicios de lo que más adelante sería la Hipoteca.

#### 1.4.2 DERECHO COLONIAL

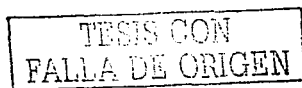
Es a través del Derecho hispánico que nos llegan en su forma moderna las Instituciones de garantía real, aunque al principio aparecen confundidas la prenda y la hipoteca. En el fuero real y en las Partidas se aprecian ciertas diferencias entre ellas: La ley 63 de Toro que emplea los términos prenda e hipoteca según la naturaleza mobiliaria e inmobiliaria en los mismos.

Las leyes de Indias tuvieron como antecedente respecto a la hipoteca igualmente a la prenda y al peño, es así que Peñalosa dice que éste último se debe de entender como aquel que consistía: "... en asegurar una obligación durante otra cosa mueble o inmueble, de lo cual podemos mencionar como característica fundamental la caución curatoria, en la que la cosa podrá ser entregada al acreedor o no."<sup>8</sup>

Se llamaba hipoteca, cuando la cosa empeñada mayormente raíz, no se entregaba al acreedor; y siendo por lo regular mueble entregado, se denominaba prenda. La caución Curatoria era excepcional y sencilla que como mencionamos fue característica de la prenda e hipoteca.

---

HERNÁNDEZ Peñalosa, Guillermo. El Derecho en Indias y en sus Metrópolis. Ed. Temis, Bogotá, 1969, P. 394.





La prenda curatoria, consistía en prometer con juramento, que se pagaría o se haría lo que resultaba salir debiendo, cuando se careciere de bienes o cuando no se encontrase fiador cuando tenia que darlo.

El peño, podría ser voluntario o convencional, este ultimo, porque regularmente su forma ordinaria era una convención, y necesario o judicial. Por otro lado podía ser, expreso y tácito o callado, este ultimo porque lo podía instituir la ley misma, o porque saliera de voluntad presunta o sin atender voluntad alguna, que es cuando se estaba ante la judicial.

El peño era general cuando quedaban gravados todos los bienes presentes o futuros exceptuando los indispensables para el uso diario como son: lecho, ropa, utensilios de cocina, instrumentos de guerra etc; y especial cuando expresamente se señalaban solo una o varias cosas que quedaban comprendidas en la obligación. Las cosas que podían ser materia de empeño, eran todas las que estuvieran en el comercio, corporales e incorporales, presentes o futuras,

Cabe hacer mención que, ha diferencia de la época prehispánica en México, en este período se podía dar en prenda o como rehén a un hombre libre, quien permanecía retenido por virtud de paz o de tregua, hasta que se cumpliera el tiempo acordado, y a quien no se le hacia daño aunque no se cumpliera la convención. Para empeñar cosa ajena se necesitaba el consentimiento de su dueño, pero cuando este estaba presente y no lo contradecía se daba por válido, como si en el caso concreto se hubiera originado por un mandato, cuando este se ignoraba pero luego se consentia, también valía. En el caso de que se empeñara una cosa por su valor total, no podía empeñarse nuevamente sin consentimiento o mandato del primer acreedor. En ambos casos el deudor quedaba sujeto a pena del arbitrio de un juez por el engaño, cuya calidad desconocía el que la recibiera.

pe

Las personas que podían obligarse en el peño y la prenda debían tener la capacidad general de los que podían enajenar, sin embargo no siempre era necesario



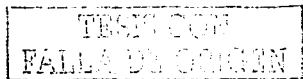
ser dueño, pues era suficiente que se tuviera un derecho sobre la cosa que se empeñaba, y aun podía empeñarse antes de tener derecho sobre ella .

Quando se constituía el peño conviniéndose en que el deudor redimiera la cosa empeñada dentro de cierto tiempo, pasando el tiempo en que debió hacerse este sin cumplirlo, el acreedor podía venderla, pero antes de realizarla debía hacerle saber al deudor que debía estar en el lugar, o a quien se encontraba en su casa, si aquel no estaba ahí; luego se procedía a vender en pública almoneda, y si su producto era mayor que el de la deuda, el sobrante era del deudor, y en caso contrario seguía debiendo la diferencia .

En este caso, encontramos el antecedente del efecto que se suscita al hacer uso de su derecho el acreedor, como en la actualidad en el juicio hipotecario lo hace valer el acreedor. Cuando por el contrario se pactaba que la cosa empeñada no podía venderse por el acreedor, sin consentimiento del deudor solamente se podía proceder a la venta en pública almoneda, sí, pasaban dos años, sin haberse hecho la redención, para lo cual debía requerirse al deudor por tres veces, delante de hombres buenos para que la verificaran. En dicha venta el acreedor no podía adquirir la prenda sin que el deudor lo consintiera. Pero si por miedo al dueño o cosas semejantes no había postores, el acreedor podía ejercer su derecho a que lo empeñado se le adjudicara por el juez.

Quando se constituía prenda por condición o a día cierto y el acreedor estaba ausente, el deudor tenía derecho a que le fuera asegurada o entregada dicha prenda.

La extinción del peño, como se da ahora en la prenda, siendo que es una obligación accesoria, ésta sobrevenía al extinguirse la principal, pero también podía morir, sobreviniendo esta última en primer lugar por prenda absoluta, de la prenda sin culpa del deudor si lo que había era un cambio en dicha prenda, hipoteca o peño, o quedaba algo por destrucción parcial, y permanecía el terreno en caso de hipoteca,



subsistía la obligación accesoria sobre lo que quedaba. En segundo lugar, por remisión o condonación, expresa o tácita. La última en que la voluntad del acreedor se presumía por un acto suyo, se daba cuando restituía la prenda al deudor, caso en el cual se entendía una extinción del peño, no así de la deuda. En tercer lugar por prescripción cuando de buena fe se poseía la prenda durante treinta años.

Se hablaba de hipoteca en sí, cuando los bienes del deudor obligado respecto del acreedor, se dividía en general y particular o especial o universal, en este caso cabe destacar que no se podía la enajenación; en la particular, el bien hipotecado continuaba sujeto, aunque pasara a tercero hasta que se extinguía la obligación.

En la general quedaban comprendidos todos los bienes aun los futuros, aunque no se expresaran; así encontramos que en este tiempo entraban en la hipoteca créditos y acciones a favor del deudor; características que en la actualidad no se da; cuando se hipotecaba bienes muebles y raíces, sin mención de las deudas éstas no quedaban comprendidas, cosa contraria, era el título, es decir, la escritura de la cosa quedaba hipotecada aunque no se expresara. Quedaban excluidas de este tipo de hipoteca, las cosas cuya enajenación estuviera prohibida, así como el esclavo o siervo más directo, encargado del servicio y cuidado del dueño, la cama, el vestido ordinario, las cosas necesarias del uso diario, las armas y los libros.

Tanto la hipoteca general como la particular se dividían en las siguientes:

a).- Convencional y expresa, es decir en palabra y voluntariamente; legal o tácita, por disposición de la ley, aunque el deudor no obligara a sus bienes de manera tácita, mediante el asentamiento, o sea la posición o tenencia dada al acreedor para que se reintegrara de su deuda por contumacia del reo; y judicial la dada por la ejecución en los bienes del deudor por razón de la deuda.

Las personas que gozaban de la hipoteca tácita eran varias. En primer lugar el fisco, por razón de la alcabala y de los derechos regios, no solo en la cosa



venta, sino en todos los demás bienes, fuera del derecho o del tributo real o personal; desde el día que se contrataba o se tomase la administración, quedando con este gravamen los bienes de los que contrataban con el mismo fisco o cobrarán, o tomarán en arrendamiento, dichos regios, o administrarán cosas de este carácter, escapando de esta hipoteca los bienes de la mujer del contratante administrador y de la dote.

También la Iglesia se favorecía con esta hipoteca por razón de los diezmos y bienes que le fueran administrados pero no sobre los bienes sobre los que con ella contrataban. El arrendador gozaba de esta hipoteca por deuda del alquiler de la casa o daño en ella, situaciones las anteriores que en la actualidad no suceden.

#### 1.4.3 PERÍODO INDEPENDIENTE

En cuanto a la figura jurídica de la Hipoteca se crea la Institución del Registro Público de la Propiedad y del Comercio a fines del siglo pasado, transformándose con el tiempo y de acuerdo con las necesidades que se han ido presentando, hasta adquirir la organización y funcionamiento que tiene en la actualidad.

Así, podemos mencionar las leyes en las que se previeron la Hipoteca:

- Las Siete Partidas.
- La Novísima Recopilación.
- Ley 6, Título 16, libro 10.
- Cédula de 10 de marzo de 1868.
- Cédula de 9 de mayo de 1778.
- Pragmática de 16 de abril de 1783.
- Instrucción de la Real Audiencia de México de 23 de mayo de 1786.
- Cédula de 25 de enero de 1789.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

-Circular de 22 de enero de 1816 y Decreto de Las Cortes de 20 de mayo de 1821.<sup>9</sup>

En los cuerpos de las disposiciones señaladas, y la necesidad de registrar, se da gracias a la hipoteca, pues en esos tiempos era considerada como un "vicio", desmembración o ficción de la cosa, y el ocultamiento de su gravamen daba lugar a innumerables fraudes, es esta la razón por lo que en España se instituyó los oficios de hipotecas.

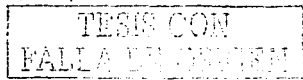
En Toledo, en el año de 1539, Don Carlos y doña Juana; y don Felipe, en Valladolid, en 1537, ordenaron que en cada pueblo, hubiera una persona encargada de un libro, en el que debían de inscribirse los censos e *hipotecas* de los bienes que se adquirieran, con el fin de que los bienes no permanecieran ocultos.

En México, según apunta Castro Marroquín, "...el día nueve de mayo de mil setecientos setenta y ocho, la Cédula 3,250 ordenó que en la Indias, se tomará razón en los oficios de los anotadores de hipotecas expresas y especiales, como las de los censos o el quitar redenciones de ellos, vínculos y mayorazgos, fianzas, costos de pagos de éstos, empeños y desempeños, obligaciones, trasposos de bienes raíces, de censos o juros, y de otras hipotecas que procedieron de ventas, cartas de dote, donaciones o posesiones por herencia o sentencia."<sup>10</sup>

Asimismo, en la pragmática número 3,251, en Madrid el 16 de abril de 1783, se dieron instrucciones para el establecimiento de oficios de hipotecas y su anotación, se ordenó que se instituyeran los oficios de hipotecas para el efecto de que se registrarán los documentos de herencias y tributos, rentas de bienes raíces y todos aquellos que tuvieran herencias señalada, en forma especial y expresa, hipoteca sobre dichos bienes. Esta determinación se adoptó, en virtud de que hasta ese momento, no se habían cumplido con efectividad las disposiciones reales que sobre la materia se

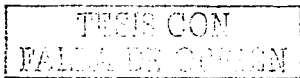
<sup>9</sup> COLIN Sánchez, Guillermo, *El Registro Público de la Propiedad*, Ed. Porrúa, México, 1998, p. 34.

<sup>10</sup> CASTRO Marroquín, Martín, *Derecho de Registro*, Ed. Porrúa, México, 1962, p. 121.



habían dictado, lo cual se hizo por estos medios para que cobraran vigencia tales mandatos, que quedaron indicados en 7 puntos que se mencionan a continuación:

- Los Oficios de escribanos y anotaciones de hipotecas, en todas las ciudades y villas de la Nueva España, fueran o no cabeza de jurisdicción sería en calidad de vendibles y renunciables.
- En Las ciudades de Veracruz, Oaxaca, Tehuacan de Las Granadas, Puebla, México, Toluca, Querétaro, Celaya, Guanajuato, Valladolid y Villas de Cuernavaca, Orizaba y Córdoba, la función de los escribanos de los ayuntamientos sería distinta de la de los anotadores de hipoteca.
- En los demás pueblos, cabezas de jurisdicción, los oficios de anotadores estarían unidos a las escribanías públicas.
- Los oficios serían vendibles y renunciables, por lo tanto, serían pregonados y el importe de la venta remitido a la Superintendencia General de la Real Hacienda.
- Los escribanos anotadores y justicias receptores que actuaban en defecto de los primeros, tendrían un libro o los que fueran necesarios, para llevar los registros, por separado en relación con cada uno de los pueblos de su Distrito para que, de acuerdo con ello, se llevasen a cabo las anotaciones correspondientes, mismas que debían hacerse por años para facilitar su consulta.
- Si los bienes raíces estaban ubicados en distintos pueblos, distritos o partidos, el instrumento en que constara la hipoteca se registraría, en cada uno de ellos.
- El documento que debía presentarse sería el original; es decir, la primera copia otorgada por el escribano o juez receptor, hecha excepción de pérdida o extravío, caso en que se presentaría una copia.



- La anotación debería contener los siguientes elementos:

- a) Fecha del instrumento.
- b) Nombre del escribano o juez receptor ante quien se hubiere otorgado.
- c) Calidad del contrato.
- d) Nombres de los otorgantes y su vecindad.

e) Si se trataba de una compraventa, hipoteca, fianza u otro gravamen, era necesario señalar los bienes raíces gravados o hipotecados, con expresión de sus nombres, ubicación y linderos. Para esos efectos, debían entenderse como bienes raíces los siguientes: casas, heredades y otros inherentes al suelo; censos oficios y otros derechos perpetuos que admitieran gravamen o constituyeran hipotecas.

f) Una vez que se han hecho constar los datos anteriores, se pondrían en el instrumento, presentado para registro, lo siguiente: "Tomada la razón en el libro de hipotecas de la Ciudad, Villa o Pueblo tal, al Folio tantos, en el día de hoy; y concluiría con la fecha".

G) La nota anterior debía estar autorizada con la firma completa. Los jueces receptores firmarían con testigos de asistencia.

#### **1.4.4) PERIODO CONTEMPORÁNEO**

La hipoteca actual se sigue caracterizando por el principio de la especialidad, tanto respecto a los bienes, como al crédito o créditos, teniendo como antecedente los artículos 1942 del Código de 1870 y 1825 del Código de 1884.

Asimismo, es de señalar que la hipoteca nunca es tácita, ni general, y que para producir efectos contra terceros siempre necesita de registro.

La hipoteca sigue cobrando una gran importancia, pues con ella no se desposee del bien al que constituyó la misma, ya que el propietario puede continuar

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

explotándolo, sin perjudicar la garantía, y con ella confiere al titular acciones persecutorias de venta y de preferencia en el pago. La primera es inherente a todo derecho real; la de venta corresponde a todos los contratos de garantía, y la de preferencia consiste tanto en lo referente al pago, como en el grado, calidad y fecha de la constitución.

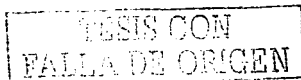
El Código de 1884 en su artículo 1825, disponía que la hipoteca sólo podía recaer sobre bienes inmuebles, o sea predios, derechos reales constituidos sobre ellos, a pesar de la hipoteca de navíos. Cabe señalar que la Ley de Navegación establece hipoteca sobre navíos y aeronaves. El Código actual no ha reproducido esta característica. Al efecto el artículo 2895 del Código Civil vigente para el Distrito Federal establece que la hipoteca podrá recaer sobre bienes especialmente determinados.

En cuanto a las accesiones, la hipoteca se extiende a éstos, es decir, que la hipoteca puede recaer sobre bienes corpóreos, mueble o inmuebles y se extiende, aunque no se exprese a las accesiones mejoras inmuebles incorporados. No quedan comprendidas la accesión artificial, como el caso de avulsión, edificación plantación o siembras, siempre que éstas dos últimas existan al momento de volverse exigibles, tal y como lo establece el artículo 2896 fracción IV del Código Civil vigente.

También la hipoteca se extiende aunque no se exprese, a las mejoras hechas por el propietario de los bienes gravados, así como a los objetos muebles incorporados permanentemente por el propietario a la finca y que no se puedan separar, el Código de 1884 también se refería a los inmovilizados

Por lo que hace a la hipoteca de los bienes incorporados, Leopoldo Aguilar Carvajal los define de la siguiente forma: "Son derechos reales impuestos sobre inmuebles, aún cuando el Código vigente no los limita a éstos, pero siendo necesario el registro, sólo podrán constituirse sobre derechos reales inmuebles, excepcionalmente sobre derechos reales y créditos, siempre que sean susceptibles de registro"<sup>11</sup>

<sup>11</sup> AGUILAR Carvajal, Leopoldo, Ob. Cit., p. 272





1.5 Análisis y comentario de los Códigos Civiles para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de los años 1870 y 1884, y del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Es menester, sin duda, hablar en este capítulo de la forma en que ha sido la hipoteca regulada, en los diversos códigos civiles mexicanos, tales como: Código Civil de 1870, 1884, para el Distrito federal y Territorio de la Baja California, Código Civil de 1928 para el Distrito Federal en materia común, y para toda la república en materia Federal y Código Civil para el Distrito Federal.

En cuanto a las hipotecas generales, el Derecho Mexicano no siguió al Derecho romano. En la exposición de motivos del Código vigente nos dice Peniche López, lo siguiente:

"En la hipoteca se hicieron numerosas modificaciones, pero sólo mencionaremos las siguientes: se establece la indivisibilidad de la hipoteca, disponiendo que cuando se hipotequen varias fincas para seguridad de un sólo crédito, es forzoso determinar, por qué porción del crédito responde cada finca, y que pueda cada una de ellas ser redimida del gravamen, pagando la parte del crédito que garantiza. Se estableció, además, que cuando una finca hipotecada, susceptible de ser fraccionada convenientemente, se divida, se repartirá equitativamente el gravamen entre las fracciones."<sup>12</sup>

En nuestro Derecho, hasta el Código Civil de 1884, se conocieron tres clases de contratos de garantía real, que a saber son: la prenda, la anticresis y la hipoteca.

<sup>12</sup> PENICHE López, Eduardo Introducción al Derecho y Lecciones de Derecho Civil, 24ª ed. Ed Porrúa, México, 1982, P. 209.

TESES CON  
FALLA DE ORIGEN

Así tenemos que el Código Civil de 1928 no consigna el contrato de anticresis, que sí lo establece el Código Civil de 1884, el cual lo define como: "Un contrato real de garantía, como la prenda a diferencia de ésta última, que se constituye sobre bienes inmuebles cuyos frutos debían ser imputados a los intereses que causa el capital que garantiza cuando han sido estipulados, o al capital en caso contrario. (artículo 1810).

El acreedor, con respecto a la posesión del inmueble, es considerado como administrador en el caso de que el capital cause intereses o como mandatario general, en caso contrario, para administrarlo.

Los Códigos de 1870 y 1884 definen la hipoteca, en sus artículos 1940 y 1823, respectivamente, como: "La hipoteca es un Derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles ó derechos reales, para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago"<sup>13</sup>.

Cabe mencionar, que esta definición se complementa con lo dispuesto en los artículos 1942 y 1825, respectivamente de los Códigos aludidos, que establecen: "La Hipoteca sólo puede recaer sobre inmuebles ciertos y determinados, o sobre derechos reales que en ellos estén constituidos".

Nuestros antecedentes legislativos en este tema, como en la mayoría de los mismos, son idénticos a los del Derecho Español, por haber regido éste hasta la entrada en vigor del Código civil de 1870, que a su vez tiene como fuente principal la Ley Hipotecaria de 1861, así como el código de Napoleón.

Podemos destacar que tanto el Código Civil de 1870 y el de 1884, limitan la hipoteca a los bienes inmuebles, tal como lo hace la Ley Hipotecaria Española de 1861 y el Código de Napoleón.

<sup>13</sup> Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, Ed. Aguilar Hermanos, Mexico, 1870. p. 74.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Por su parte Manuel Mateos Alarcón, al hacer un estudio sobre el Código Civil de 1870 establece las siguientes consideraciones:

"1.- Los muebles no tienen una existencia permanente y durable, como los inmuebles, y no pueden por lo mismo tener por mero efecto del contrato, el carácter propio de la hipoteca, ni producir sus efectos;

2.- Los muebles pueden fácilmente entregarse al acreedor para la seguridad de su crédito, y por consiguiente no es necesario recurrir respecto de ellos, a la ficción del derecho, en virtud de la cual se constituye la hipoteca sin la tradición.

3.- La facilidad de defraudar, los derechos de los acreedores, por la facilidad que proporciona la naturaleza de los muebles para enajenarlos y ocultarlos, haciendo así nula la garantía constituida a favor de aquellos.

4.- El grave perjuicio que resultaría para el comercio, pues nadie se atrevería a comprar ningún mueble, ni aún de insignificante valor, por el peligro de la evicción consiguiente del ejercicio del derecho de hipoteca constituido a favor de uno o varios acreedores."<sup>14</sup>

Debido al desarrollo histórico de la hipoteca en el derecho francés y español, así como por las consideraciones hechas por los autores citados, se comprende que la limitación de la hipoteca a los bienes inmuebles impuesta en nuestro derecho, tiene como fundamento no precisamente la naturaleza del bien inmueble, sino que éste reúna las condiciones necesarias que exige la restitución de la hipoteca, su fin predominante que es la certeza de la garantía que ofrece.



<sup>14</sup> MATEOS Alarcón. Estudio sobre el Código Civil de 1870. Ed. Tipografía de Aguilar, México, 1879. p. 181.

En consecuencia, toda crítica que se haga a esta limitación de la hipoteca y que se funde únicamente en la naturaleza de los bienes, será intrascendente por eludir el verdadero problema que entraña la limitación de la hipoteca.

Asimismo, la publicidad que representa en el crédito hipotecario, constituye un elemento indispensable para su desarrollo, y la encontramos consagrada en los artículos 2016 del Código Civil de 1870; 1889 del Código de 1884; y 2919 del Código de 1928, pero a diferencia de éste último, los dos primeros hacen del registro de la hipoteca un acto solemne, al disponer que: "La hipoteca no producirá efecto alguno legal, sino desde la fecha en que fuere debidamente registrado".<sup>15</sup>

De lo anterior y en consideración con la opinión de Lozano, este artículo expresa uno de los caracteres importantes que tiene la hipoteca en el sistema moderno, cuyo tipo más cabal y perfecto es el Alemán, relativo a la publicidad, ya que ésta se obtiene mediante el registro de la hipoteca, la cual, por lo mismo no tendrá efecto alguno legal sino desde la fecha en que fuere debidamente registrada.

Es así, que mediante el registro, cualquier persona puede conocer la verdadera situación de un inmueble, ya que al ser una institución precisamente pública, las mismas pueden allegarse de los registros que para tal efecto se llevan cabo, y así conocer de qué especies son los gravámenes que tiene una finca, o determinado inmueble, y en virtud de ello cualquiera contratará o no, según su interés o conveniencia.

La hipoteca no registrada, se considera inerte, carente de vida, y sólo entra a ella haciéndose eficaz, esto es cuando la luz del registro la hace visible para todos.

Los principios de publicidad y especialidad, vienen a ser causa y motivo de la limitación de la hipoteca a los bienes inmuebles, en este principio se encuentran

---

<sup>15</sup> Ibidem.



condensadas las objeciones que se hacen a los bienes muebles para ser considerados para hipotecar.

El registro de la hipoteca en el Derecho Francés, es para dar rango a la hipoteca, ya que esta disposición se encuentra reproducida por el artículo 1889 del multicitado Código Civil de 1884; el que más tarde fue reformado por el decreto del 3 de abril de 1917, en los siguientes términos: "La hipoteca no producirá efecto legal contra tercero, sino de la fecha en que fue debidamente registrada"<sup>16</sup>.

Al respecto, el maestro García López nos dice, que, ésta reforma debe aprobarse porque restituyó al registro su función propia, y desde entonces no puede ya sostenerse que, el registro sea una solemnidad en la constitución de la hipoteca y que, su antecedente necesario en la escritura de hipoteca, forma parte de esta solemnidad.

Por su parte el doctrinario Leopoldo Aguilar Carvajal hace hincapié en las innovaciones del Código Civil de 1928, "al señalar lo siguiente:

" a) A diferencia de los derechos europeos, no requiere necesariamente que la hipoteca recaiga sobre inmuebles o derechos reales sobre ellos;

b) Tampoco sigue el sistema tradicional, al establecer la divisibilidad en cuanto a los bienes gravados, pues va contra la tradición de que la hipoteca sea indivisible, tanto respecto al crédito como a los bienes.

c) La cédula hipotecaria, título de crédito, tan en uso, que ha hecho circular los derechos derivados del contrato, es una innovación de mucha importancia.

d) La constitución de la hipoteca sobre derechos reales en general, sin exigir que sean de naturaleza inmueble, y

<sup>16</sup> Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884. Imprenta de Francisco Díaz de Leon. México, 1886. p. 211



e) El reconocimiento de la institución de la hipoteca de propietario, del Derecho Alemán, y la posibilidad de que la hipoteca sea derecho autónomo.<sup>17</sup>

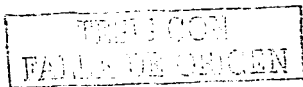
En cuanto al Código de 1870, respecto de los bienes en los que pueda recaer la hipoteca, encontramos que en éste, las hipotecas podían recaer sobre el patrimonio inmueble de una persona, esto es podían realmente ser hipotecas generales y no solo se referían a los bienes gravados, en cuanto que estos no se determinan, sino que también a los créditos garantizados, en virtud de que no había restricción en determinar el monto de la obligación garantizada esto efectivamente representaba una indeterminación total.

Por lo que hace al Código de 1884 en su artículo 1857 determina: "La hipoteca nunca es tácita ni general,....". a diferencia del Código de 1870, en esta reglamentación se establece ya un límite, así mismo esta legislación determina en su artículo 1825 que: "La hipoteca sólo puede recaer sobre inmuebles ciertos y determinados, ó sobre derechos reales que en ellos estén constituidos", por lo cual difieren totalmente en cuanto a la limitación de los bienes que se pueden hipotecar por su naturaleza y por su generalidad.

En cuanto a la clasificación de la hipoteca en los dos Códigos de 1884 y 1870 se maneja de igual manera la clasificación, es decir la hipoteca voluntaria e hipoteca necesaria y no existe una diferencia relevante, ya que incluso la definición que se hace en el artículo 1981 del Código de 1870 se transcribe de igual manera en el Código de 1884 en su artículo 1858 el cual a la letra dice " Son Hipotecas voluntarias las convenidas entre partes, ó impuesta por disposición del dueño de los bienes sobre que se constituyen", de igual manera sucede con la hipoteca necesaria.

Respecto del registro de la hipoteca, como ya quedo establecido los Códigos de 1870 y de 1884 hacen de esto un acto solemne, ya que solo se le da

<sup>17</sup> AGUILAR Carvajal Leopoldo, Ob. Cit. pp.269,270.



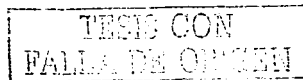
validez a la hipoteca desde la fecha y hora en que fuere debidamente registrada, de esta manera se exige una formalidad básica e incluso ya se establece como cancelación de la hipoteca la nulidad del registro, además determina que este juicio se deberá de llevar ante el juzgado de primera instancia y de acuerdo a la jurisdicción que corresponda, no solo para pedir la nulidad de misma, si no también para rectificar ante el registro, esto quedo establecido en el artículo 2048 y 1922 respectivamente.

En cuanto a la extinción de las hipotecas tampoco existe grandes diferencias en los Códigos citados, sólo que en el de 1884 en su artículo 1925 fracción VI, se determina como causa de extinción de la hipoteca, la expropiación del predio hipotecado por causa de utilidad pública.

Por cuanto hace a los acreedores, en las dos legislaciones se maneja en un mismo sentido, dando preferencia a los acreedores de primera clase, segunda clase, tercera clase, cuarta clase y los demás acreedores.

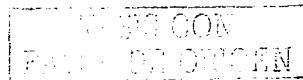
A este respecto el Código Civil vigente para el Distrito Federal, establece algunos privilegios derivados de los créditos hipotecarios y pignoratícios, al señalar que preferentemente con estos se pagarán los adeudos fiscales provenientes de impuestos, con el valor de los bienes que los hayan causados, que los acreedores hipotecarios 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, a fin de ser pagados con el valor de los bienes que garanticen sus créditos. Si hubieren varios acreedores hipotecarios garantizados con los mismos bienes, pueden formar un concurso especial con ellos, y serán pagados por el orden de fechas en que se otorgaron las hipotecas, siempre y cuando estas se registraron en el término legal, o en el orden de registro de los gravámenes, si se hizo la inscripción fuera del término de ley.

Cuando el valor de los bienes hipotecados o dados en prenda no alcanzare a cubrir los créditos que garantizan, por el saldo deudor entrarán al concurso los



acreedores de que se trata, y serán pagados como acreedores de tercera clase. El artículo 2985 establece que del precio de los bienes hipotecados o dados en prenda se pagarán en el orden siguiente: los gastos del juicio respectivo y los que causen las ventas de esos bienes, los gastos de conservación y administración de los bienes citados, la deuda de seguros de propios bienes, los créditos hipotecarios de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2982, comprendiéndose en el pago los réditos de los últimos tres años, o los créditos pignoraticios, según su fecha, así como sus réditos durante los últimos seis meses. Si entre los bienes del deudor se hallaren comprendidos bienes muebles o raíces adquiridos por sucesión y obligados por el autor de la herencia y ciertos acreedores, podrán éstos pedir que aquellos sean separados y formar concurso especial con exclusión de los demás acreedores propios del deudor. Con el valor de los bienes que se mencionan, serán pagados preferentemente. la deuda por gastos de salvamento, con el valor de la cosa salvada, la deuda contraída antes del concurso, expresamente para ejecutar obras de rigurosa conservación de algunos bienes con el valor de éstos, siempre que se pruebe que la cantidad prestada se empleó en esas obras, los créditos a que se refiere el artículo 2644, con el precio de la obra construida; los créditos por semillas, gastos de cultivo y recolección, con el precio de la cosecha para que sirvieron y que se halle en poder del deudor, el crédito por fletes, con el precio de los efectos transportados, si se encuentran en poder del acreedor, el crédito por hospedaje con el precio de los muebles del deudor que se encuentren en la casa o establecimientos donde está hospedado, el crédito del arrendador que se hallen dentro de la finca arrendada, el crédito que provenga del precio de los bienes vendidos y no pagados, con el valor de ellos, si el acreedor hace su reclamación dentro de los sesenta días siguientes a la venta, si se hizo de contado, o del vencimiento, si la venta fue a plazo, tratándose de bienes muebles cesará la preferencia, si hubieren sido inmovilizados, los créditos anotados en el Registro Público de la Propiedad, en virtud de mandamiento judicial, por embargos, secuestros o ejecución de sentencias, sobre bienes anotados y solamente en cuanto a créditos posteriores.

Así tenemos, que pagados los acreedores de primera clase, con el valor de todos los bienes que queden, se pagarán: Los gastos judiciales comunes, en términos





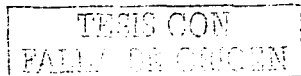
del Código de Procedimientos Civiles, los gastos de rigurosa conservación y administración de los bienes concursados, los gastos de funerales del deudor, proporcionados a su posición social, y también los de su mujer e hijos que estén bajo su patria potestad y no tuvieran bienes propios, los gastos de la última enfermedad de las personas mencionadas en la fracción anterior, hechos en los últimos seis meses que precedieron al día del fallecimiento, el crédito por alimentos fiados al deudor para su subsistencia y la de su familia, en los seis meses anteriores a la formación del concurso, la responsabilidad civil en la parte que comprende el pago de los gastos de curación o de los funerales del ofendido y las pensiones que por concepto de alimentos se deban a sus familiares.

**Acreedores de segunda clase.-** Pagados los créditos antes mencionados se pagarán, los créditos de las personas comprendidas en las fracciones II, III y IV del artículo 2935 que no hubieren exigido la hipoteca necesaria, los créditos del erario que no estén comprendidos en el artículo 2980 y los créditos a que se refiere la fracción V del artículo 2935, que no hayan sido garantizados en la forma allí prevenida, III Los créditos de los establecimientos de beneficencia pública o privada,

**Acreedores de tercera clase.-** Satisfechos los créditos mencionados, se pagarán los créditos que consten en escritura pública o en cualquier otro documento auténtico.

**Acreedores de cuarta clase.-** Pagados Los créditos enumerados en los capítulos que preceden, se pagarán los créditos que consten en documento privado. Con los bienes restantes serán pagados todos los demás créditos que no estén comprendidos en las disposiciones anteriores. El pago se hará a prorrata y sin atender a las fechas ni al origen de los créditos.

En el Código de 1928, en relación a los Códigos de 1870 y 1884, existe una diferencia en cuanto a la definición en su artículo 2893 que a la letra dice "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", en esta definición, a diferencia de sus antecesoras aparece la "no desposesión del bien objeto del gravamen" , además determina que la hipoteca es una garantía real, que otorga un derecho de preferencia, y que en caso de incumplimiento, éste deberá ser pagado con el valor de los bienes, precepto que rige hasta nuestros días, y que es acertado, ya que determina perfectamente las características de este contrato de garantía en todos y cada uno de sus elementos.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.**

**CAPÍTULO I.**

En el desarrollo de este primer capítulo, se utilizó el **MÉTODO HISTÓRICO**, ya que precisamente al referirnos a los antecedentes de la Hipoteca, nos sustentamos en las referencias proporcionadas por diversos doctrinarios, en el desarrollo de la misma.

Al efecto es de precisar que el método histórico se define de la siguiente manera:

**MÉTODO HISTÓRICO.-** El punto de referencia de este método, es el desarrollo cronológico del saber. Se sustenta además en la experiencia de los tiempos.

En el campo del derecho, el conocimiento pleno de las instituciones jurídicas, solo es posible, si consideramos su evolución histórica.

La técnica utilizada son las documentales.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## CAPITULO 2

### EL CONTRATO DE HIPOTECA EN EL DERECHO MEXICANO

#### 2.1 CONCEPTO.

##### 2.1.1 Etimológico.-

La palabra hipoteca viene de la voz latina "hipoteca" que a su vez deriva de la voz griega "hypotheque". Gramaticalmente significa "suposición, como acción o efecto de poner una cosa debajo de otra, de sustituirla, añadirla o emplearla"<sup>18</sup>

El derecho español, toma de la voz anterior la base para dar este término a la hipoteca; así tenemos que: "Del latín hipoteca, y este del griego, hypotheque, prenda, suposición, en el sentido de poner una cosa debajo de otra; apoyar, sostener o asegurar una obligación."<sup>19</sup>

Luego entonces, podemos decir que la hipoteca es un Derecho real, que sirve de soporte para garantizar una obligación, siendo principal la obligación y un contrato accesorio la hipoteca, que se pone debajo del principal para garantizar su cumplimiento.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

<sup>18</sup> CABANELLAS, Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Ed. Heliasta, 2ª. Edición. Tomo IV, Buenos Aires, Rep. de Argentina, 1987, p. 308

<sup>19</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas Diccionario Jurídico Mexicano, 2ª edición, Ed. Porrúa, México, 1994, p. 321.

### 2.1.2 Doctrinal.-

Es de señalar que diversos tratadistas y estudiosos de la materia, han conceptualado a la hipoteca de la siguiente forma, Peniche López considera a la hipoteca desde el punto de vista de una garantía real y dice:

"La hipoteca es una garantía real que se constituye sobre bienes que no se entregan al acreedor y que da derecho a éste, en caso de que el deudor no cumpla con la obligación principal, a ser pagado con el valor de los bienes hipotecados, con la preferencia que la ley establece"<sup>20</sup>

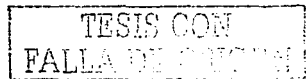
Conforme a la definición anterior entendemos, que un derecho real confiere a su titular poder jurídico sobre el bien que se vea afectado, para que con el valor de éste, sea pagado de lo que se le debe y será oponible a todo hombre.

Por su parte Ramón Sánchez Meda, al referirse al derecho real de hipoteca, señala que del contrato de hipoteca no dimanen obligaciones o derechos de crédito, sino sólo un derecho real, el derecho real de hipoteca que implica una serie de facultades o derechos, los cuales detalla en la siguiente forma:

"1º Derecho eventual y diferido a la posesión de la cosa".- El acreedor hipotecario no tiene derecho a la posesión inmediata de la cosa hipotecada, pues en esto radica su distinción fundamental con la prenda y por esta razón se dice que la hipoteca es una garantía real sin desposesión de la cosa".

Al respecto, se precisa que el acreedor hipotecario tiene un derecho diferido a la posesión de la cosa, pues su "Jus possidendi" comienza hasta que la obligación garantizada se hace exigible y se incumple por el deudor, por lo que el acreedor intenta la acción hipotecaria contra el poseedor a título de dueño de la cosa hipotecada, tal y como lo prevé el artículo 12 del Código de Procedimiento Civiles, que a la letra versa:

<sup>20</sup> Peniche Lopez, Edgardo, Ob. cit. p 231.



"Se intentará la acción hipotecaria para constituir, ampliar y registrar una hipoteca, o bien para obtener el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Procederá contra el poseedor a título de dueño del fundo hipotecado y, en su caso, contra los otros acreedores....."

Cuando el deudor hipotecario habita la finca hipotecada, conserva ésta como depositario y no como poseedor en concepto de propietario y por ello no puede darla después en arrendamiento.

Por lo que hace al "jus abutendi" se conserva en parte, pues el deudor hipotecario puede hipotecar de nuevo el bien (2901) o enajenarlo, pero en este último caso el gravamen pasa por ley con dicho bien al adquirente, tal y como lo dispone el artículo 2894 del Código Civil, pero el deudor hipotecario no puede destruir o deteriorar la cosa hipotecada, puesto que si se vuelve insuficiente para garantizar la deuda, puede el acreedor pedir se mejore, reconstituya o sustituya la hipoteca, de no hacerlo el deudor perderá el beneficio del término que se le hubiere concedido para el cumplimiento de su obligación.

2º. Derecho de la enajenación de la cosa. El "jus distrahendi", que consiste en el derecho que tiene el acreedor hipotecario a pedir la venta de la cosa hipotecada, para realizar el valor de ésta. Esta venta siempre debe ser por la vía judicial (468 al 487) y nunca en la forma extrajudicial como sucede en la prenda cuando hay pacto expreso (2884) y en las hipotecas bancarias (art 141-III Ley Inst. de Crédito).

3º. Derecho de preferencia. El acreedor tienen derecho a ser pagado con preferencia a los demás acreedores del deudor, sobre el valor realizado de la cosa hipotecada, o sea sobre el precio obtenido del remate.<sup>21</sup>

Ahora bien, Rafael de Pina y Vara, al definir el derecho real dice que es:

<sup>21</sup> SÁNCHEZ Medial, Ramon. Delos Contratos Civiles, Ed. Porrúa. 8ª edición, México 1986. p.494.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

"La facultad correspondiente a una persona sobre una cosa específica y sin sujeto pasivo individualmente determinado contra quien aquélla pueda dirigirse. El derecho real es clasificado como absoluto."<sup>22</sup>

Desde el punto de vista de la tesis clásica, expuesta por Planiol y Ripert, el derecho real existe cuando:

"... una cosa se encuentra sometida completa o parcialmente al poder de una persona, en virtud de una relación inmediata, que puede ser invocada contra cualquiera otra."<sup>23</sup>

Estos autores en su obra de Derecho Civil, establece que la hipoteca, al ser un derecho real, da al acreedor un doble derecho de preferencia y de persecución, la primera que consiste tanto en lo referente al pago, como en el grado, calidad y fecha de la constitución (art. 2894), mientras que la segunda es la acción de venta, para exigir la venta o enajenación del bien judicial o extrajudicialmente.

Retomando el concepto de hipoteca, el maestro Rafael de Pina y Vara lo conceptúa de la siguiente forma:

"Es aquél por virtud del cual, determinados bienes - muebles e inmuebles- quedan constituidos en garantía del cumplimiento de una obligación; para que, en el caso de que éste no se realice, sean destinados a satisfacer, con su importe, el monto de la deuda a cuyo pago se encuentran afectados por voluntad de su titular."<sup>24</sup>

Para el Licenciado Olaf Sergio Olave Ibarra, el contrato de hipoteca es:

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

<sup>22</sup> PINA Vara, Rafael de. Diccionario de Derecho. Ed. Porrúa. México, 1978. p.186.

<sup>23</sup> PLANIOL Marcel Y RIPERT Georges. Tratado Didáctico de Derecho Civil Francés. Ed. Cultura. Habana 1940. P.42.

<sup>24</sup> PINA Vara, Rafael de. Elementos de Derecho Civil Mexicano. V. 4 Ed. Porrúa. México, 1974. p.278.

"Es el contrato accesorio, que da origen, a un derecho real, que se constituye sobre bienes determinados, generalmente inmuebles, enajenables, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, sin desposeer al dueño del bien gravado que es el deudor hipotecario, y que otorga al acreedor hipotecario los derechos de persecución, venta y preferencia en el pago en el caso de incumplimiento."<sup>25</sup>

El tratadista Bernardo Pérez Fernández del Castillo, al conceptuar a la hipoteca, señala:

"Es un contrato en virtud del cual se constituye un derecho real sobre bienes enajenables, que no se entregan al acreedor, para garantizar con su valor el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago."<sup>26</sup>

Siguiendo el punto de vista contractual Miguel Ángel Zamora y Valencia da el siguiente concepto de Hipoteca: " Es un contrato por virtud del cual una persona llamada deudor hipotecario, constituye un derecho real del mismo nombre sobre un bien generalmente inmueble, determinado y enajenable, en favor de la otra parte llamada acreedor hipotecario, para garantizar el cumplimiento de una obligación, sin desposeer al deudor del bien gravado y que le da derecho al acreedor, de persecución y en caso de incumplimiento de la obligación, de enajenación y de preferencia para ser pagado con el producto de la enajenación, en el grado de preferencia que señala la ley."<sup>27</sup>

Este mismo autor señala que con el término hipoteca se designan tanto al contrato, como el derecho real de garantía diciendo que: ". . . es aquél que se

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

<sup>25</sup> OLAVE Ibarra, Olaf Sergio. Obligaciones y Contratos Civiles. Nociones. 3ª edición Ed. Banca y Comercio, México, 1999, p.188

<sup>26</sup> PEREZ Fernández del Castillo, Bernardo. Contratos Civiles. 6ª. Edición, Ed. Porrúa, México, 1999 p.347.

<sup>27</sup> ZAMORA y Valencia, Miguel Ángel. Contratos Civiles. 7ª edición. Ed. Porrúa, Mexico, 1998. p.405.



constituye sobre un bien, generalmente inmueble, determinado y enajenable, para garantizar el cumplimiento de una obligación."<sup>28</sup>

Podríamos seguir dando diversas definiciones, pero consideramos que con las expuestas son suficientes, y de las cuales se desprenden que la hipoteca es conceptuada desde un punto de vista descriptivo o sea bajo los elementos que la caracterizan, es decir la misma puede definirse como un derecho real de garantía, para constituir dicho derecho, el cual sin desposeer al propietario del bien hipotecado, da facultad al acreedor que en caso de incumplimiento por el deudor, de rematar el bien hipotecado y así obtener el pago, con preferencia a los demás acreedores.

En base a las características que guarda la hipoteca, nos dicen Marcel Planiol y Georges Ripert, que los caracteres son los siguientes: " La hipoteca es un derecho real, ordinariamente inmueble, siempre accesorio y generalmente indivisible".<sup>29</sup>

En cuanto a la naturaleza inmobiliaria, los mismos tratadistas refieren que durante más de tres siglos, del XVI al XIX, la hipoteca mueble fue suprimida en Francia, y que no obstante actualmente existen diversas hipotecas que recaen sobre muebles, la garantía de un acreedor hipotecario generalmente es un inmueble.

En cuanto a su carácter accesorio, es de señalar que siendo la hipoteca una simple garantía de un crédito, ésta seguirá la suerte de éste y no puede subsistir sin él.

Por lo que hace a la indivisibilidad de la hipoteca, aparece, no durante la división, sino después de la partición; supongamos que un predio es hipotecado antes de su división, la cual se opera enseguida, por ejemplo, entre los herederos del deudor, cada heredero estará obligado hipotecariamente por el total, es decir, que aunque no debe personalmente sino una parte de la deuda, la parte del inmueble que le ha

<sup>28</sup> Ibidem

<sup>29</sup> Planiol Marcel y Ripert Georges. Ob cit p. 1173.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

correspondido no quedara liberada de la hipoteca, sino hasta la total extinción de la deuda: cada parte del inmueble responde de la totalidad de la deuda.

De lo anterior, podemos señalar que la hipoteca es la más interesante de las garantías reales, por la enormidad de las masas de los capitales que garantiza y por el considerable valor de las propiedades de inmuebles que grava, así como los diversos intereses que están presentes, y a los cuales hacen mención Marcel Pianiol y Georges Ripert de la siguiente forma: "1. Los capitalistas, que obtienen una hipoteca como garantía de sus créditos; 2. Los deudores, que toman prestado u obtienen crédito dando una hipoteca; 3. Los adquirentes de inmuebles, que se encuentran gravados por las hipotecas existentes sobre los bienes adquiridos por ellos. y 4. Por último el público, que indirectamente resiente para bien o para mal, las cualidades o defectos del sistema."<sup>30</sup>

### 2.1.3 Legal

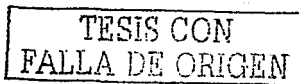
El Código Civil vigente para el Distrito Federal, en su artículo 2893 establece:

"La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no 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."

Sobre el artículo transcrito el maestro Ernesto Gutiérrez y González hace las siguientes observaciones:

"1º. El legislador al definirla, se ubica en el punto de vista de la persona dueña de la cosa que se grava, y por ello determina que se trata de una garantía real. .

<sup>30</sup> Ibidem.



"2º. . . si la hipoteca es un derecho real debió regularla en la parte segunda del Código, que es donde trata la materia de los demás derechos reales.

3º. . . si regula la hipoteca como un contrato, cuando menos eso debió decir en la definición... y afirmar que es un contrato por el cual se constituye un derecho real del mismo nombre. . ."<sup>31</sup>

Por su parte Leopoldo Aguilar Carvajal, señala que: "La hipoteca es un derecho real y no como lo expresa el artículo 2893, "una garantía real"<sup>32</sup>

## 2.2 CLASIFICACIÓN DE LA HIPOTECA.

Al lado de la voluntaria, tenemos la hipoteca necesaria, la cual se considera a la especial y expresa, que por disposición de la ley están obligados a constituir ciertas personas para asegurar ciertos créditos con respecto a determinados acreedores.

Las diversas clasificaciones que de hipoteca se han hecho, son tan diversas que el gran jurista Rafael de Pina Vara ha señalado, las clasificaciones de las hipotecas que se han formulado han sido numerosas que han sido calificadas de excesivas.

Por lo que se pueden clasificar a las hipotecas, de acuerdo a su origen, su contenido y la naturaleza del objeto, es así que nuestro Código Civil vigente hace mención que las hipotecas pueden ser voluntaria y necesarias. (arts. 2920-2939).

<sup>31</sup> GUTIERREZ Y González, Ernesto, Obligaciones, Ed. Porrúa, México, 1994, p.434

<sup>32</sup> AGUILAR Carvajal, Leopoldo. Ob cit p.270.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

2.2.1 VOLUNTARIAS.- Son hipotecas voluntarias las convenidas entre parte o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se constituyen. (art. 2920).

2.2.2 NECESARIA- Llamase 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. (art. 2931).

Bernardo Pérez Fernández del Castillo, proporciona las siguientes:

- a).-hipoteca civil.
- b).- mercantil,
- c).- fiscal.
- d).- voluntaria,
- e).- necesaria
- f).- natural y condicional.

CIVIL.- Es la que se refiere a este capítulo, y en esencia la diferencia entre la hipoteca mercantil y la civil estriba principalmente en que en la primera el objeto es de índole mercantil.

MERCANTIL. El Código de Comercio y la Ley General de Títulos y operaciones de Crédito, regulan diferentes tipos de hipoteca, como por ejemplo, sobre la unidad industrial o sea, sobre la universalidad de hecho, consistente, tanto en el activo fijo como en el circulante que constituye el patrimonio.

Asimismo la hipoteca que se constituye sobre barcos o aeronaves, es mercantil, se considera una universalidad de derecho.

FISCAL.- El Código fiscal de la Federación, en el artículo 141 establece:

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

"Los contribuyentes podrán garantizar el interés fiscal en algunas de las formas siguientes...:

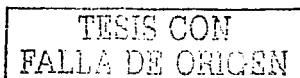
## II. Prenda o Hipoteca."

Es de precisar que el tipo de hipoteca, objeto de nuestro estudio, es la Civil, la cual como señalamos, se puede dividir en voluntaria y necesaria. Reiterando que las hipotecas voluntarias son las que se constituyen por contrato, tal y como lo ha sostenido De Pina y Vara al definir a la hipoteca, como: "... acto jurídico unilateral mediante las cuales se está en la posibilidad legal de constituir una garantía real sobre bienes que no se entregan al acreedor y que da derecho a éste, frente al incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de dichos bienes en el grado de preferencia legalmente establecido. ..."<sup>33</sup>

Por su parte, Julien Bonnecase al hablar de la clasificación de hipotecas establece las siguientes categorías: a) Convencional, b) legal y c) judicial.

**2.2.3 CONVENCIONAL:** Al hablar de este tipo de categoría, primeramente habremos de señalar que la constitución de hipoteca es un acto jurídico solemne, conforme el derecho francés, el cual señala que ante la falta de la solemnidad trae como consecuencia la inexistencia del acto, es decir, si no se celebra ante notario, el contrato de hipoteca es inexistente. Asimismo señala que las hipotecas muebles no están sometidas a la regla de la solemnidad, puesto que la hipoteca marítima fluvial, aérea, y la constitución de un establecimiento mercantil como garantía, puede resultar de un documento privado.

<sup>33</sup> PINA Vara Rafael de. Ob cit, p. 291.



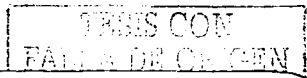
Julien Bonnecase señala como condiciones de fondo para poder constituir una hipoteca los siguientes..." 1.- Ser propietario de los bienes hipotecados; 2.- tener capacidad para enajenar"<sup>34</sup>

De las anteriores condiciones, las cuales también se dan en nuestro Derecho Mexicano, y del que podemos señalar que efectivamente para poder establecer una hipoteca se debe ser propietario de los bienes dados en garantía, de lo que se desprende que existe la prohibición de la hipoteca de cosas ajenas, la cual estaría afectada de nulidad absoluta. Cabe señalar que hay que distinguir: cuando el garante hipotecario es el mismo deudor del principal, y el segundo caso cuando el garante es propietario de los bienes hipotecarios, pero no deudor de lo principal.

A este respecto se ha sustentado criterio por nuestro máximo tribunal, localizable en: Novena Época, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: XV, Marzo de 2002. Tesis: 1a./J. 5/2002, Página: 119, que a la letra versa:

**VÍA EJECUTIVA MERCANTIL. ES IMPROCEDENTE SU EJERCICIO EN CONTRA DEL GARANTE HIPOTECARIO CUANDO NO TIENE A LA VEZ EL CARÁCTER DE ACREDITADO, MUTUATARIO U OBLIGADO SOLIDARIO (ARTÍCULOS 68 Y 72 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO).** Los artículos 68 y 72 de la Ley de Instituciones de Crédito, así como el diverso 1391 del Código de Comercio establecen, respectivamente, que los contratos o las pólizas en que consten los créditos otorgados por las instituciones bancarias, junto con los estados de cuenta certificados por el contador facultado por éstas, serán títulos ejecutivos, sin necesidad de reconocimiento de firma ni de otro requisito, lo que da pauta para el ejercicio de la vía ejecutiva mercantil, y que el acreedor de un crédito garantizado con hipoteca podrá ejercer sus acciones en juicio ejecutivo mercantil, ordinario "o el que en su caso corresponda", comprendiéndose dentro de esta expresión a la vía hipotecaria civil; asimismo, que el juicio ejecutivo mercantil procede cuando la demanda se funda en documento que trae aparejada ejecución. Ahora bien, de la interpretación conjunta de los numerales citados, se concluye que, cuando el crédito otorgado por una

<sup>34</sup> BONNECASE Julien. Tratado Elemental de Derecho Civil. Ed. Cajica Puebla, México, 1982. P.1014.



institución de crédito tenga garantía real, dicho ente podrá ejercitar sus acciones en el juicio ejecutivo mercantil, sólo respecto del demandado o demandados que tengan la calidad de acreditados, mutuuarios u obligados solidarios (deudores directos), pero no en contra de quien sólo tiene el carácter de garante hipotecario, puesto que por la naturaleza del contrato de hipoteca, así como por las características particulares de las vías ejecutiva mercantil e hipotecaria, si el garante hipotecario, quien sólo tiene la obligación real y subsidiaria de responder del pago de la obligación principal en defecto de su normal cumplimiento, mediante la aplicación del bien otorgado en garantía, no se obligó en forma alguna como deudor directo en el contrato de crédito otorgado por la mencionada institución, no tiene legitimación pasiva para ser demandado en la vía ejecutiva mercantil, porque no se reúne un presupuesto lógico de su procedencia, como lo es la existencia de una deuda cierta, líquida y exigible a su cargo, sino sólo en la especial hipotecaria y, por ende, resulta improcedente el ejercicio de aquélla, cuando no se reúnen simultáneamente en el otorgante de la garantía esta calidad y la de acreditado, mutuuario u obligado solidario, es decir, no se trata de una persona obligada en el juicio ejecutivo mercantil al pago de las cantidades de que haya dispuesto el acreditado, porque su obligación depende del incumplimiento de pago por parte de éste, supuesto en el que deberá soportar la afectación del bien hipotecado al pago de la deuda.

Contradicción de tesis 40/2001-PS. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Segundo Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Matena Civil del Tercer Circuito 14 de noviembre de 2001 Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretano: Heriberto Pérez Royes.

Tesis de jurisprudencia 5/2002. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de seis de febrero de dos mil dos, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente Juan N. Silva Moza, Juvantino V. Castro y Casiro, Humberto Román Palacios y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo.

En cuanto a la capacidad de enajenar, hemos de señalar que además de ser propietario, para la validez del contrato de hipoteca, quien la constituya debe tener la capacidad para enajenar los inmuebles así gravados.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

#### 2.2.4 JUDICIAL.

Según Julien Bonnecase la define: "Es la que resulta de las sentencias o actos judiciales"<sup>35</sup>

El mismo autor señala que las Hipotecas legales son aquellas que se atribuyen a ciertas personas determinadas, enumerando a las mujeres casadas sobre los bienes de su marido, los de los menores y sujetos a interdicción sobre los bienes de su tutor, los del estado, Municipios, etc.

A este respecto nuestra legislación Mexicana al referirse a la hipoteca necesaria la refiere como: 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.

De ahí, cabe señalar que la hipoteca es un derecho real, y que una de sus características o principios, según la doctrina que se considere, es la que se constituye a favor de un acreedor, adquiriendo éste poder jurídico sobre el bien afectado en caso de incumplimiento, cuya obligación queda garantizada a través de la formalización de un contrato, que será precisamente el contrato de hipoteca.

---

<sup>35</sup> Idem.p.101o.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



### 2.3 CARACTERÍSTICAS

Asimismo, es de apuntar que la Hipoteca se encuentra investida, de ciertas características, y como tales se han dado diversas clasificaciones, que a continuación se exponen:

Al hablar de éstas características, Olave Ibarra Olaf Sergio, nos da la siguiente clasificación:

"a) Es accesorio: depende de otra obligación principal.

b) De garantía: su objeto es garantizar el cumplimiento de esa obligación principal.

c) Formal: siempre será por escrito, ya público o privado, pero, además, debe inscribirse en el Registro público de la Propiedad para efectos contra terceros.

Cabe precisar que al efecto el artículo 469 del Código de Procedimientos Civiles prevé: Procederá el juicio hipotecario sin necesidad de que el contrato esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad, cuando:

I.- El documento base de la acción tenga carácter de título ejecutivo, II El bien se encuentre inscrito a favor del demandado, y III. No exista embargo o gravamen a favor de tercero, inscrito cuando menos noventa días anteriores a la de la presentación de la demanda.

d) Consensual en oposición a real; no se requiere la entrega del bien para el perfeccionamiento del contrato, sino al contrario, éste se le queda en posesión al deudor.<sup>36</sup>

<sup>36</sup> OLAVE Ibarra, Olaf, Sergio. Opus. Cit. P.191

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

El contrato de hipoteca es accesorio, pues como ya se mencionó su realización depende de la obligación principal, es decir que para garantizarse la deuda mediante una garantía se da el contrato.

Formal.- La ley determina que para su validez, debe ser por escrito y consensual en oposición a real, porque no se requiere la entrega de la cosa, para que se de el perfeccionamiento de él contrato, el deudor no tiene la obligación de entregar el bien, mientras no se haga en consecuencia del incumplimiento la garantía. A este respecto cabe apuntar que el bien se debe entregar hasta que se tire la escritura pública correspondiente y al adjudicatario. Hay casos que se pacta en los contratos que en caso de incumplimiento el demandado debe entregar la finca hipotecada, lo que consideramos que no es válido, toda vez que el acreedor debe ser considerado como depositario, se sigue discutiendo si se viola la garantía de seguridad jurídica y debido proceso, pues cabe la pregunta ¿es o no contrario a lo previsto por el artículo 22 constitucional?

Por su parte el maestro Zamora y Valencia Miguel Ángel, al hablar de la clasificación del contrato de hipoteca, menciona que este es:

- \*a).-unilateral,
- b).-gratuito
- c).- nominado. . .<sup>37</sup>

En este sentido, tenemos que el contrato de hipoteca es unilateral, puesto que sólo genera obligaciones para el deudor; tendrá el carácter de gratuito, porque sólo genera provechos para el acreedor, el cual consistirá en la seguridad de su economía, pues de cualquier manera y en caso de que el deudor no cumpla con la obligación principal, el pago de la deuda, se obtendrá con el valor del bien, y en algunos casos excepcionales, será oneroso, cuando el acreedor pague una contraprestación al deudor hipotecario por la celebración del contrato y la constitución

<sup>37</sup> Zamora y Valencia Miguel Ángel, Ob Cit. P.407.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

del derecho real, en cuyo caso será también bilateral, y por último nominado toda vez que se encuentra regulado en el Código civil.

Por su parte Ramón Sánchez Medal, dice que el contrato de hipoteca se encuentra fuera de las clasificaciones ordinarias de unilateral o bilateral, dado que no engendra obligaciones, ni derechos de crédito, sino sólo da nacimiento a un derecho real, el derecho real de hipoteca.

Es importante señalar que aunque ordinariamente la hipoteca es un contrato, a veces puede nacer el derecho real de hipoteca de una simple declaración unilateral de voluntad, como sucedía en la emisión de cédulas hipotecarias, sino también en algunos casos de hipoteca necesaria, como acontece con el deudor alimentista, el tutor y el albacea.

Algunos autores españoles como Castan Tobefías, Clemente de Diego y Sánchez Román pretenden descubrir en el contrato de hipoteca el nacimiento de una obligación a cargo del acreedor hipotecario, consistente en el deber de éste, de cancelar el gravamen hipotecario, una vez extinguido el crédito garantizado por el mismo. Sin embargo, no hay propiamente en este caso una obligación a cargo del acreedor hipotecario, pues nada impide al constituyente de la hipoteca, que con la sola comprobación de que ha efectuado el pago o por otro modo legal la obligación principal se cancele la hipoteca, es más de oficio se cancela la misma por orden judicial, sin la voluntad del acreedor hipotecario, en caso de remate judicial.

Finalmente, tampoco puede considerarse como una obligación de no hacer derivada de la hipoteca, la prohibición para que el constituyente de la misma en arrendamiento por más de ciertos plazos o reciba anticipos de rentas por más de determinado tiempo, con respecto al bien hipotecado, se trata de una limitación legal al ejercicio del derecho de propiedad del constituyente de la hipoteca, ello para no exponer al acreedor hipotecario a que se convirtiera en nugatoria su garantía real, impidiéndole realizar el valor de la cosa y obtener con su producto el pago preferente

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

de su crédito, pues una cosa rentada a plazos largos o con anticipos de rentas, haría que no se presentaran interesados en adquirir al momento del remate la finca hipotecada o que fueran bajas las posturas.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## 2.4.- NATURALEZA JURÍDICA.

Antes de poder desentrañar la naturaleza jurídica de la hipoteca debemos precisar lo que se entiende por naturaleza jurídica, al respecto en el acervo escrito en homenaje al maestro Don Antonio Ibarrola Aznar, menciona lo siguiente: " ...Es importante para los estudiosos del Derecho, entender la expresión naturaleza jurídica . De ella se derivan circunstancias y situaciones que nos permiten ubicar con exactitud, la rama jurídica a la cual pertenece las instituciones en estudio; determina sus obligaciones y derechos; saber que elementos debe reunir y sobre todo, lo que a esa institución le corresponde, según sus características, significa ubicar en la ciencia del Derecho, el acto jurídico, el contrato, la institución, la situación a la que nos estamos refiriendo."<sup>38</sup>

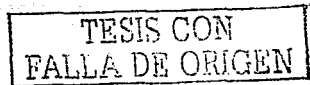
En ese tenor, arribamos a señalar que la hipoteca es un Derecho Real jurídico, cuyo derecho confiere a su titular poder jurídico sobre el bien que se vea afectado, para que con el valor de éste, sea pagado de lo que se le debe y será oponible a todo hombre, al cual ubicamos en el Derecho Privado.

Otra característica derivada de este contrato de acuerdo a su naturaleza jurídica, es que por regla general es accesorio; además es generalmente indivisible, tanto por lo que se refiere al aspecto positivo, es decir, en relación de los bienes que grava, como por lo que se refiere al aspecto activo del crédito garantizado.

Así tenemos, que para el maestro Ernesto Gutiérrez y González define al derecho real diciendo que es:

"... el poder jurídico que se ejerce, directa e inmediatamente sobre una cosa, para obtener de ella el grado de aprovechamiento que autoriza el Título legal, y es oponible erga omnes."<sup>39</sup>

<sup>38</sup> Homenaje al Maestro Don Antonio Ibarrola Aznar. P. 43.  
<sup>39</sup> GUTIÉRREZ y González, Ernesto. Opus cit. P.434.



Por último, como aspecto moderno de este contrato, está la característica de la especialidad, en relación a los bienes que grava, los cuales deben de ser especialmente determinados, por lo que actualmente no se puede constituir hipotecas generales.

Así podemos decir que la naturaleza jurídica de la hipoteca es un derecho real accesorio, ya que recae sobre bienes, los bienes pueden ser muebles e inmuebles, a su vez estos bienes pueden ser corpóreos e incorpóreos, y que efectivamente estos bienes deben de ser perfectamente determinados.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## 2.5.- ELEMENTOS Y REQUISITOS.

De conformidad con lo expuesto por el maestro Rafael de Pina y Vara, los elementos que intervienen al constituirse la hipoteca son de tres tipos: **personales, reales y formales.**

### 2.5.1 Elementos Personales.

Entre los elementos personales encontramos al acreedor hipotecario, el deudor y un tercero quien podrá hipotecar sus bienes a favor del deudor garante hipotecario.

Al referirnos a la persona que hipoteca sus bienes, De Pina dice que: ". . . la capacidad para hipotecar corresponde al que puede enajenar. . ."<sup>40</sup>

Es decir, para poder hipotecar un bien, sólo podrá hacerlo quien tenga capacidad jurídica para enajenar, en el caso de un menor de edad que constituya hipoteca a favor de su acreedor, se podrá hacer válido, si, una vez que el menor a alcanzado la mayoría de edad, confirma su deseo de constituir hipoteca a favor de su acreedor. Empero, es de apuntar que en el caso de que un menor de edad, mayor de dieciséis años que adquiere bienes con el producto de su trabajo, o aleatoriamente en azar, si podrá hipotecar.

También el copropietario puede hipotecar su porción indivisa, lo que resulta ser una innovación, según lo explica el maestro Rafael Rojina Villegas, al señalar que:

"el carácter divisible de la hipoteca en cuanto a los bienes gravados. . . viene a desconocer la característica tradicional de indivisibilidad reconocida para dicho gravamen. . ."<sup>41</sup>

<sup>40</sup> PINA Var, Rafael de. Ob. cit., P. 279.

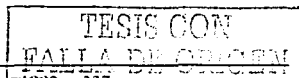
TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

En cuanto a lo expuesto por este tratadista se considera que no es que la hipoteca no sea indivisible, puesto que, si bien es cierto que el copropietario puede constituir hipoteca sobre su parte proporcional que le corresponde sobre un bien entero, esta hipoteca no es indivisible puesto que su parte proporcional responderá por toda la deuda, y la característica de indivisible es en cuanto a la hipoteca, no en cuanto al bien sobre el que se constituya ésta.

Entonces es de precisar que el constituyente deudor o tercero de la hipoteca requiere de la capacidad general para contratar, debiendo ser completa esa capacidad y no limitada como sería el caso del menor emancipado, que necesita autorización judicial para hipotecar (643 II)-

Como se dijo, además de ser propietario de la cosa que va a hipotecarse, es menester ser titular de la propiedad o del derecho real, porque la hipoteca se concede al acreedor hipotecario el "jus distrahendi", consistente en la facultad de realizar el valor de la cosa mediante su venta, facultad que ciertamente no tiene sino el titular del derecho a disponer de la cosa. "nemo dat quod non habet"-

Asimismo, es de anotar, que si bien es cierto ordinariamente es el mismo deudor el constituyente de la hipoteca, nada impide que también lo sea un tercero, con la conformidad o inconvinción de dicho deudor (2904). Cuando es un tercero el constituyente de la hipoteca, contrae una obligación "propter rem", hasta el límite del valor de la cosa hipotecada y con posibilidad de liberarse de ella con el abandono o enajenación de la misma cosa hipotecada. Se trata de una de las llamadas "obligaciones ambulatorias" que desplazan o caminan con la cosa a que están ligadas y por esta misma razón la acción hipotecaria debe enderezarse contra el poseedor a título de dueño del predio hipotecado., aunque dicho poseedor no sea ya el primitivo constituyente de la hipoteca. (art. 12. C.P.C)



<sup>41</sup> ROJINA Villegas, Rafael. *Derecho Civil Mexicano*. Ed. Porrúa, México, 1992, p.337.



### 2.5.2.- Elementos reales

El jurista Ramón Sánchez Medal, al referirse a los elementos reales de la hipoteca, dice que son dos: los bienes hipotecables y los créditos susceptibles de ser garantizados con hipoteca.

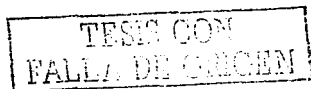
Respecto de los primeros señala: " como principio general que sólo pueden ser hipotecados los bienes que pueden ser enajenados (2906) por lo que los bienes personales, como los derechos de uso y de habitación y el derecho de usufructo de los titulares de la patria potestad sobre el 50% de los bienes adquiridos por lo hijos por titulo diverso del trabajo (430, 1049, 10050 y 2898-IV y V), no pueden hipotecarse"<sup>42</sup>

De lo anterior, se infiere que tampoco pueden hipotecarse los bienes futuros, ya sea por donación, por herencia o por otra causa, esta prohibición la encontramos expresamente consignada en el Código Civil francés. Art. 2129-2.

Tampoco se encuentra preciso que los bienes hipotecables sean inmuebles, tanto porque el Código civil no lo exige expresamente a diferencia de lo que hacía el Código anterior de 1884. (art. 1823). Ya que es posible la hipoteca sobre algunos bienes muebles, como las hipotecas mercantiles sobre embarcaciones o sobre negociaciones comerciales, siendo discutible la naturaleza jurídica de las embarcaciones, porque se consideran extensión del territorio nacional para efectos de la nacionalidad

Fue esta razón la que invocó la comisión redactora del Código Civil de 1928, para modificar la definición legal de la hipoteca y suprimir de ella la expresa exigencia de que sean inmuebles los bienes objeto de tal garantía.

<sup>42</sup> SÁNCHEZ Medal, Ramón. Ob cit. p. 486.



La verdad es que no hay hipotecas civiles sobre muebles, dado que la garantía real sobre muebles que no se entregan al acreedor sino que los conserva el deudor, es siempre prenda (2856 y 2859).

Los bienes hipotecables pueden ser la propiedad o casi todos los derechos reales sobre bienes inmuebles, con tal que sean enajenables o no sean estrictamente ligados a la persona de su titular, por lo que son hipotecables el dominio, sea puro y simple o sujeto a condición o a otra limitación, (2905), la parte alicuota de copropiedad (2902), la nuda propiedad (29000) el usufructo(2903) pero con la peculiaridad de que la hipoteca subsiste aunque el usufructo se hubiera extinguido por voluntad del usufructuario (2903 y 1038-IV) y el viejo derecho romano de superficie (2899) sobre una construcción levantada en terreno ajeno por el constituyente de la hipoteca.

En lo que se refiere a las servidumbres, sólo pueden hipotecarse éstas conjuntamente con el predio dominante y no separadas de éste. A este respecto nuestro Código actual no permite siquiera la hipoteca de la servidumbre de aguas aisladamente del predio dominante, a diferencia del Código de 1884 que la autorizaba (art. 1834, fracc III ). Por razones semejantes, no pueden hipotecarse los muebles adheridos permanentemente a los inmuebles, a no ser que se hipotequen conjuntamente con estos últimos. (2898 -II y 750 III a VIII del Código Civil vigente).

Los bienes litigiosos pueden hipotecarse en todos los casos, sólo que para que la sentencia que se dicte en el litigio produzca efectos en perjuicio del acreedor hipotecario, es menester que la demanda correspondiente a dicho pleito se haya inscrito preventivamente en el Registro Público de la Propiedad y con anterioridad a la constitución de la hipoteca (3043 fracción I, del Código Civil vigente y 107 y 108 del Registro Público de la Propiedad), o bien que en la escritura de hipoteca se haya hecho mención del litigio pendiente (2898-V C.C.vigente).

La mencionada inscripción preventiva de la demanda, equivale a la hipoteca judicial de la Ley Hipotecaria española, pero con la diferencia que en ésta se exige al

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

que la obtiene, que garantice daños y perjuicios que pudieran causar al propietario con semejante inscripción, lo cual en nuestro derecho no se requiere, lo que hace de ella un instrumento muy eficaz, pero a veces peligroso, cuando de mala fe se utiliza en la práctica por algunos litigantes para congelar en el fondo la disponibilidad de un bien inmueble, aunque no se controvierta la propiedad del inmueble.

Es de hacer notar que la obligación principal debe ser civilmente válida para poder garantizarse con hipoteca, ya que una obligación natural no podría hacerse efectiva a través del ejercicio de la acción hipotecaria.

Los bienes susceptibles de hipotecarse, son en nuestra legislación tanto los bienes muebles como los inmuebles de acuerdo al Código Civil vigente para el Distrito Federal, al respecto el maestro Gutiérrez y González señala que: "... tratándose de hipoteca no exige la ley que se trate de bienes inmuebles. Por ello es que la hipoteca se puede constituir sobre muebles o inmuebles. ..."<sup>13</sup>

Además de estos bienes muebles e inmuebles, que son bienes corporales, la hipoteca puede recaer sobre bienes incorporeales, tales como los derechos que generalmente son los derechos reales, no significando esto que otro tipo de derechos no puedan hipotecarse, como lo expresa Don Rafael Rojina Villegas:

"... aunque es cierto que el Código vigente no la limita a los derechos reales sobre inmuebles, como es necesario el registro de la hipoteca, para que surta efectos en perjuicio de terceros, consideramos que dicho gravamen para ser efectivo... sólo puede constituirse sobre derechos reales inmuebles y sólo excepcionalmente sobre derechos reales muebles y créditos, cuando ambos son susceptibles de registro."<sup>15</sup>

También tenemos que la hipoteca puede extenderse:

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

<sup>13</sup> GUTIÉRREZ y González, Ernesto. Ob. Cit. P.400.

I.- A las accesiones naturales del bien hipotecado.

II.- A las mejoras hechas por el propietario de los bienes gravados.

III. A los objetos muebles incorporados permanentemente por el propietario de 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."

Cabe señalar que los bienes que ya están hipotecados, pueden hipotecarse nuevamente, aún y cuando se haya estipulado la prohibición de volverlo a hacer, de acuerdo a lo que establece el Código Civil en su artículo 2901.

Lo bienes sobre los que se constituye el derecho hipotecario, deben ser bienes enajenables, siendo uno de los principios o características de la hipoteca como lo dice el tratadista Miguel Ángel Zamora y Valencia: "... aún cuando el contrato de hipoteca no es traslativo de dominio, su finalidad es la de servir de garantía al cumplimiento de la obligación principal, que consiste precisamente en la facultad de pedir la enajenación del bien. . ."<sup>44</sup>

A este respecto, es de señalar que la hipoteca, si bien es cierto no es un contrato traslativo, la finalidad de la garantía es que le da al acreedor el derecho de enajenarlo en caso de no pagársele, entonces si no es enajenable el bien, la hipoteca no podría constituirse.

De acuerdo a nuestra legislación, el artículo 2898, prevé los supuestos, respecto de los bienes en los que no se puede constituir hipoteca:

<sup>44</sup> ZAMORA y Valencia, Miguel Ángel. Ob\_Cit. P.407.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

\*Artículo 2898. No se podrá hipotecar:

- I. Los frutos y rentas pendientes con separación del predio que los produzca,
- II. Los objetos muebles colocados permanentemente en los edificios, bien para su adorno o para su comodidad, o bien para el servicio de alguna industria, a no ser que se hipotequen juntamente con dichos edificios.
- III. Las servidumbres a no ser que se hipotequen juntamente con el predio dominante.
- IV. El derecho de percibir los frutos en el usufructo concedido por este Código a los ascendientes sobre los bienes de sus descendientes.
- V. El uso y la habitación.
- VI. los bienes litigiosos, a no ser que la demanda origen del pleito se haya registrado preventivamente, o si se hace constar en el título constitutivo de la hipoteca que el acreedor tiene conocimiento del litigio: pero en cualquiera de los casos la hipoteca quedara pendiente de la resolución del pleito.

### 2.5.3 Elementos formales.-

La hipoteca siempre es un contrato formal, porque se otorga en escritura privada firmada por ambas partes y ante dos testigos (2917) cuando el crédito que se garantiza con hipoteca no excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, o bien se otorga en escritura pública si el crédito excede de tal cantidad, independientemente en uno y en otro caso del valor de la finca hipotecada. Dicha formalidad basta para que produzca efectos plenos entre las partes, aun para el caso de juicio, pero para que

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

produzca efectos contra terceros, es necesario siempre la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Cuando la hipoteca se constituye por declaración unilateral de voluntad, o sea en ciertas hipotecas necesarias o cuando se constituye por un heredero o legatario que ha dispuesto el testador a favor de un acreedor o de un legatario, las mencionadas formalidades de la escritura privada o de la escritura pública sólo se cubren por el constituyente de la hipoteca, sin que sea necesario que también concurra el acreedor respectivo.

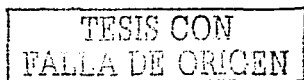
Como se dijo anteriormente, la hipoteca da derecho a favor de quien se constituyó, de que pueda obtener con el valor del bien gravado, el pago de la deuda, por la cual se haya dado ésta, y que es oponible a todos los hombres, pues bien para que esto sea posible se tiene que cumplir con los últimos elementos de ella, que son los formales, es decir, su otorgamiento deberá ser por escrito e inscribirse en el Registro Público del lugar donde se encuentre el bien afectado.

Así los estima el tratadista Rafael de Pina y Vara al decir que:

"La hipoteca es considerada como un negocio de disposición formal, en el sentido de que en el consentimiento sólo se entiende eficazmente manifestado cuando concurren los requisitos de constar por escrito y el de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad." <sup>45</sup>

Nuestra legislación en algunos casos, permite que la hipoteca, al igual que algunos otros derechos reales, puedan constar en documento privado al momento de constituirse, siempre y cuando el valor del bien afectado no exceda de la cantidad que fije la ley, es decir de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo diario vigente para el Distrito Federal, en el momento de la operación.

<sup>45</sup> PINA Vara, Rafael de. Ob. Cit. P.281.



Nos dice Peniche López, que anteriormente el Código Civil establecía lo siguiente:

"Tomando en cuenta la cuantía del contrato hipotecario, la hipoteca debe otorgarse en escritura pública cuando el crédito hipotecario excede de cinco mil pesos, cuando no excede de esa cantidad se puede otorgar en escritura privada, firmando ante dos testigos. Es necesario inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio la hipoteca para que produzca efectos contra terceros."<sup>46</sup>

Tenemos que el requisito esencial para ser oponible ante terceros, es lo que consideraremos como característica de la hipoteca, la publicidad. Respecto a esta característica, los Juristas José Gomis Y Luis Muñoz dicen:

"Para su validez frente a terceros la hipoteca debe forzosamente ser publicada mediante su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. ..."<sup>47</sup>

Se puede considerar que ésta es una de las características más importantes, aunque la falta de publicidad, no quiere decir que la obligación sea nula, pues aun cuando no surte efectos contra terceros, si entre las partes, tal y como el maestro Rafael Rojina Villegas lo señala al decir:

"La falta de inscripción sólo produce efectos con referencia a terceros, pero no con respecto a las partes. ... el registro de la hipoteca se exige sólo con relación a terceros."<sup>48</sup>

Así, como ya quedo plasmado, la hipoteca desde el punto de vista de un derecho real, es, como lo establece nuestro Código Civil, una garantía real, que se

<sup>46</sup> PENICHE López, Edgardo. Ob. Cit. P.293.

<sup>47</sup> GOMIS, José y MUÑOZ, Luis. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Ed. De los autores, México, 1943. p. 187

<sup>48</sup> ROJINA Villegas Rafael. Ob.Cit.P.472

constituye para garantizar un crédito, formalizando esto por escrito, a través de un contrato, el cual puede constar en escritura Pública o privada, ello dependiendo de la cuantía del bien sobre el que se va a constituir la hipoteca.

De la definición antes citada, se desprende que se puede constituir por un acto jurídico unilateral, es decir que se puede constituir la hipoteca ya sea sobre el bien del deudor o sobre bien de un tercero que para garantizar la deuda de otro sin anuencia del acreedor podrá gravar un bien de su propiedad a favor del anterior.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



## 2.6 ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y VALIDEZ.

Al hablar de estos elementos, el maestro Rojina Villegas nos dice que los elementos esenciales de la hipoteca voluntaria son: "... la manifestación de voluntad ), **consentimiento** en las constituidas por contrato) y objeto jurídico y físicamente posible, o sea que el bien existe en la naturaleza, sea determinado y este en el comercio."<sup>49</sup>

En tanto que los elementos de validez de la hipoteca voluntaria, es decir del contrato de hipoteca, éstos son la forma y la capacidad. Teniendo que como ya se ha dicho la forma debe ser escrita, ya sea en documento público, ya sea en documento privado.

### 2.6.1 Elementos de existencia:

- consentimiento o voluntad.
- objeto.
- existencia de la obligación principal.

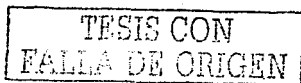
#### Consentimiento:

Retomando el concepto que nos da Bernardo Pérez Fernández del Castillo, se entiende por consentimiento: " ... el acuerdo de voluntades sobre la creación de obligaciones." <sup>50</sup>

De ahí, que, para hablar de la existencia de un contrato de hipoteca, se requiere indudablemente de la manifestación de la voluntad por parte del acreedor hipotecario, en el sentido de aceptar que el bien que se le dará en garantía, va a responder en caso de incumplimiento de la obligación principal, y por parte del deudor

<sup>49</sup> ROJINA Villegas Rafael, Opus. Cit. P. 477.

<sup>50</sup> PEREZ Fernandez del Castillo, Bernardo, Opus. Cit. P.351.



hipotecario su voluntad de estar conforme, en que, si no cumple con su obligación contraída, el bien del que es propietario y dio en garantía, podrá ser enajenado por el acreedor, para que el producto de la venta se liquide la deuda que es la obligación principal.

Por otra parte, el consentimiento, Zamora y Valencia Miguel Ángel lo define, como::

"El consentimiento se integra por la conjunción de voluntades del deudor hipotecario que puede o no ser el deudor de la obligación garantizada y el acreedor hipotecario, y debe de referirse en forma expresa tanto a determinar en forma precisa la obligación garantizada y su monto, como a determinar en forma indubitable el bien o derecho sobre el que se constituye el derecho real de hipoteca."<sup>51</sup>

De lo anterior se desprende que el contrato de hipoteca se perfecciona por el simple consentimiento de las partes.

#### Objeto.-

Ahora bien, en cuanto al segundo elemento, tenemos al objeto material del contrato que serán, los bienes sobre los cuales se constituye dicho contrato.

Por objeto jurídicamente hablando lo entendemos como: ". . .la creación de obligaciones, ...el indirecto es el dar y hacer."<sup>52</sup>

Estos bienes hipotecables, como en todo contrato, deben ser jurídica y físicamente posibles, es decir, deben existir en la naturaleza y estar dentro del comercio, por lo que el Lic. OLAVE Ibarra, Olaf sergio dice lo siguiente: "deben ser: ". .

<sup>51</sup> ZAMORA y Valencia, Miguel Ángel. Ob Cit. P. 407.

<sup>52</sup> PÉREZ Fernández del Castillo, Bernardo. Ob Cit. P. 351.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

.determinados, enajenables, generalmente recae sobre bienes inmuebles, aunque en derecho mercantil sí son susceptibles de garantía hipotecaria los bienes muebles."<sup>53</sup>

Como características de los bienes que se afectan con la hipoteca, tenemos que pueden ser:

Determinados.- Esta característica la establece la propia ley en el artículo 2895 del actual Código Civil que a la letra dice:

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

La anterior característica es establecida para impedir la constitución de hipotecas, tácitas o generales que perjudicarían el crédito del deudor, y también impiden la constitución de segundas o ulteriores hipotecas sobre los bienes, dada la inseguridad que representa ello para los segundos y ulteriores acreedores, pues hay que recordar, que si puede hipotecarse nuevamente siempre y cuando se tenga conocimiento, como ya se mencionó con antelación.

La excepción a la anterior regla, la encontramos en el caso del copropietario, que hipoteca su parte alícuota, pues al respecto el maestro Zamora y Valencia señala lo siguiente: "... la porción indivisa del copropietario de un bien, no es determinada y sólo puede determinarse al concluir la copropiedad por la división del bien."<sup>54</sup>

Recordando que lo indivisible, no es, en cuanto la indivisibilidad del bien, sino a la garantía, pues en este caso, la hipoteca sólo gravará la parte que le corresponda en la división al deudor hipotecario, y el acreedor tiene el derecho de intervenir en la división, para impedir que pueda aplicarse a su deudor en su perjuicio, una parte del bien con valor inferior al que legalmente le corresponda.

<sup>53</sup> OLAVE Ibarra, Olatf Sergio. Ob Cit. P.189

<sup>54</sup> ZAMORA y Valencia, Miguel Ángel. Opus cit. P. 406.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Otra de las características de los bienes sujetos de hipotecas, es que son: enajenables, como anteriormente se anotó, precisamente el valor del bien es lo que va a garantizar la obligación principal.

Respecto a la existencia de la obligación principal, Olave Ibarra. Olaf Sergio la define de la siguiente forma: ". . . la obligación principal no necesariamente debe preceder al contrato de garantía, sino que puede constituirse antes, como es el caso de garantizar deudas futuras, o durante la vigencia de la obligación principal. . ." <sup>55</sup>

Ejemplo de lo anterior, es el caso del mutuo, cuando se ha pagado una parte del crédito y las partes convienen en garantizar el resto del crédito.

Por su parte el doctrinario Aguilar Carvajal señala como elementos esenciales los siguientes: "En las voluntarias son elementos esenciales a) la manifestación de la voluntad, y b) objeto jurídico y físicamente posible, o sea que este en la naturaleza, sea determinado y esté en el Comercio. Art. 1825, c) existencia de una obligación principal. Luego la hipoteca será inexistente por imposibilidad física y jurídica del objeto. Art. 224." <sup>56</sup>

## 2.6.2 Elementos de validez:

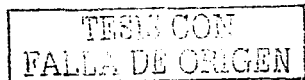
### CAPACIDAD.-

El primer elemento de validez es la capacidad, la cual es de entenderse, según Carvajal como: "El deudor hipotecario, o bien un tercero que hipoteque en su favor, requieren de la capacidad general para contratar...pero además debe ser propietario del bien que se va a hipotecar. . ." <sup>57</sup>

<sup>55</sup> OLAVE Ibarra, Olaf Sergio Ob. Cit. P.190.

<sup>56</sup> AGUILAR Carvajal, Leopoldo. Ob cit. P.277.

<sup>57</sup> Idem. P. 191.



Luego, entonces, para llevar a cabo la realización del contrato de hipoteca se requiere por parte del deudor, dos presupuestos que determina la ley capacidad, tal y como lo establece el artículo 2906 del Código Civil vigente al señalar:

"Sólo puede hipotecar el que pueda enajenar, y solamente pueden ser hipotecados los bienes que pueden ser enajenados."

Los mayores de edad, los apoderados para actos de dominio y en general los que pueden disponer de sus bienes propios o ajenos, entonces los tutores, padres en ejercicio de la patria potestad carecen de capacidad, ya que no pueden hipotecar (artículos 561 y 436 del Código Civil vigente para el Distrito Federal) en tanto que los albaceas necesitan del consentimiento de los herederos o legatarios para hipotecar, y por último en el caso del copropietario que se ha comentado necesita el consentimiento de los copropietarios para poder hipotecar.

- La ausencia de vicios en el consentimiento y la licitud no tienen una aplicación especial en este contrato y por lo tanto se aplicarán las reglas generales de la teoría del Acto Jurídico.

De lo que se puede establecer que la constitución de hipoteca, sólo pueden hacerlo los que puedan enajenar, y sólo pueden enajenar los que tengan el dominio de los bienes o derechos, o la autorización legal para llevar a cabo actos de dominio, como consecuencia de una representación jurídica (art. 2906 del Código Civil vigente).

Así, Leopoldo Aguilar Carvajal al hablar de la legitimación para hipotecar, también llamada capacidad, hace la siguiente clasificación:

- Hipoteca de cosa ajena
- Hipoteca constituida por el propietario aparente

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

- Hipoteca constituida por el propietario cuyo título ha sido declarado nulo

-Hipoteca constituida por el donatario, cuando sobreviene la revocación de la donación y

Hipoteca constituida por el propietario cuyo dominio es revocable, sujeto a término o a condición." <sup>58</sup>

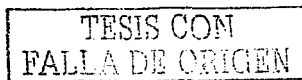
En el primer caso deberá declararse nula, bajo el principio de que sólo puede hipotecar el dueño de la cosa. El Código Civil de 1884 en su artículo 1847 la mencionaba con la nulidad absoluta ya que no se revalidaba por la adquisición posterior; en el Código vigente se aplica la misma solución que a la venta de cosa ajena, y si acepta la convalidación, aunque no haya precepto expreso puesto que se aplican las reglas de la venta de cosa ajena, por mayoría de razón.

Por lo que hace al segundo de los casos, si, en primer lugar se presenta la hipoteca constituida por el heredero aparente, el contrato será válido, para protección a los terceros (1343 Código Civil vigente). Además si no es propietario, pero aún aparece como tal en el Registro, la hipoteca será válida, pero el constituyente incurrirá en responsabilidad penal.

En el tercer caso prevalece el sistema de protección a los terceros de buena fe, la declaración de nulidad no les perjudica porque se fundaron en la inscripción (arts. 3006 y 3007 C.C.vigente), a este respecto existe sus excepciones tal y como lo establece los propios artículos mencionados, es decir cuando la causa de nulidad resulte del mismo Registro; cuando se trate de un acto ilícito, y en los contratos gratuitos.

En la hipoteca constituida por el donatario, también se protege a los terceros de buena fe (arts. 2363 y 2371 C.C. ), lo único que procede es que el donante obliga al donatario a redimir la hipoteca.

<sup>58</sup> AGUILAR Carvajal, Leopoldo. Ob cit. P.278.



En el último de los casos es de entenderse en el sentido que nadie puede hipotecar, sino con las condiciones y limitaciones a que este sujeto su derecho de propiedad (arts. 2922 C.C)

### **FORMA.-**

Segundo elemento de validez, invariablemente el contrato de hipoteca es un contrato formal ya que debe otorgarse por escrito como se establece en el artículo 2917 del Código Civil para el Distrito Federal el cual prevé:

"Artículo 2917. Para la constitución de créditos con garantía hipotecaria se observarán las formalidades establecidas en los artículos 2317 y 2320.

Los contratos en los que se consigne garantía hipotecaria otorgada con motivo de la enajenación de terrenos o casas por el Departamento del Distrito Federal para la constitución del Patrimonio familiar o para personas de escasos recursos, cuando el valor del inmueble hipotecado no exceda del valor máximo establecido en el artículo 730 se observarán las formalidades establecidas en el párrafo segundo del artículo 2317."

También en la ley del notariado encontramos la exigencia de esta formalidad ya que establece:

"Artículo 78. Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor, según avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de esa suma o que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberán constar en escritura ante notario, salvo los casos de excepción a que se refieren los artículos 730, 2317, y 2917 del Código civil para el Distrito Federal."

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Otra excepción a la regla general de la formalidad de que sea por escrito el artículo 2926 del Código Civil vigente, en su tercer párrafo establece:

"Artículo 2926... Las instituciones del sistema bancario mexicano, actuando en nombre propio o como fiduciarias, las demás entidades financieras, y los institutos de seguridad social, podrán ceder sus créditos con garantía hipotecaria, sin necesidad de notificación al deudor, de escritura pública, ni de inscripción en el Registro, siempre que el cedente lleve la administración de los créditos, en caso de que el cedente deje de llevar la administración de los créditos, el cesionario deberá únicamente notificar por escrito la cesión al deudor. . ."

Desde mi particular punto de vista, esta excepción de forma no es respecto al contrato de hipoteca, sino a la circulación de la misma. Actualmente este es el sustento que utilizan las empresas que han comprado cartera al IPAB para omitir la notificación al deudor de la cesión, lo cual es incorrecto, puesto que es una cesión pura y el Instituto no continua administrando la cartera, que es el requisito de la transmisión sin notificación al deudor.

La conjunción de los elementos de la manifestación de la voluntad y la formalidad por escrito, da como resultado que surta efectos entre las partes, anteriormente se dijo que este poder jurídico da al acreedor hipotecario la acción de ser oponible erga omnes, pero para que este principio sea efectivo, se necesita que en este contrato se manifieste sus voluntades por escrito y además se inscriba en el Registro público de la Propiedad y del Comercio, esto debe ser tanto para cualquier persona interesada, en conocer, si cierto bien esta gravado, o bien para que surta efectos contra terceros, y con esta inscripción se dará cumplimiento al principio de la publicidad, por lo que a este respecto Don Galindo Garfias Ignacio dice:

"... la oponibilidad del contrato frente a terceros, está sujeta en los casos en que la ley así lo dispone, a la existencia del registro del acto inscribible y a la prioridad

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



de la inscripción en relación con posibles inscripciones sobre el mismo bien registrado.<sup>59</sup>

En cuanto a los elementos de validez Leopoldo Aguilar Carvajal señala: \*

Forma. Está reglamentado meticulosamente, tanto la del documento en que se haga constar, como su inscripción en el Registro Público.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

<sup>59</sup> GALINDO Garías, Ignacio Teoría General de los Contratos, Ed. Porrúa, México, 1984. P.298.

## 2.7 EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA.

Ramón Sánchez Medal, nos dice que hay dos modos de extinción del derecho real de hipoteca: unos por vía indirecta, o sea cuando se extingue la obligación y a consecuencia de ello se extingue el derecho accesorio de hipoteca que la garantizaba, y otros por vía directa, por cuanto extinguen el derecho real de hipoteca, independientemente de la subsistencia de la obligación que ella garantizaba, así el autor citado explica de la siguiente forma los modos de extinción de la hipoteca.

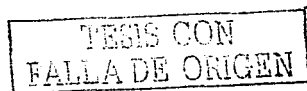
" 1º. Los modos de extinción del derecho real de hipoteca por vía indirecta, son tan variados como los modos de extinción de las obligaciones, dado que el pago, la novación, la compensación, la confusión, remisión, la prescripción negativa, la nulidad y demás causas de extinción de la obligación que garantiza, extinguen por vía de consecuencia el gravamen hipotecario (294-II) ".<sup>60</sup>

Sin embargo, señala, que hay dos aparentes excepciones al principio general de que la extinción de la deuda, extingue también por consecuencia la hipoteca que la garantiza: "a) Aunque la obligación se haya extinguido por dación en pago consecuentemente también se haya extinguido la hipoteca que la garantizaba, puede, sin embargo revivir después esta hipoteca, si el acreedor sufre la evicción de la cosa que se le dio en pago o se pierde ella por culpa del deudor cuando todavía se hallaba en su poder (2492)<sup>61</sup> A este respecto cabe señalar que si la hipoteca ya se hubiera cancelado en el Registro Público de la Propiedad, " revivirá solamente desde la fecha de la nueva inscripción. (2942).

Si la obligación se extingue por novación, se extingue también la hipoteca que la garantizaba, pero puede convenirse por las partes que la hipoteca pase a la nueva obligación, para lo cual se requiere el consentimiento de la persona a quien pertenezca el bien hipotecado (2220 y2221).

<sup>60</sup> SÁNCHEZ Medal Ramon. Ob cit. P. 497.

<sup>61</sup> IBIDEM. P.p.498



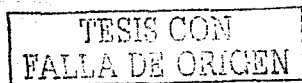
Cabe advertir, que en nuestro sistema jurídico el derecho real de hipoteca sea accesorio del crédito garantizado y otra cosa distinta, es la falta de coexistencia de la responsabilidad personal y de la responsabilidad real por una misma deuda, o la exclusión de la primera y admisión exclusiva de la segunda, pues sin perjuicio de aquella accesoriedad, es posible que un determinado deudor limite desde el principio su responsabilidad tan solo a la finca hipotecada.

En relación a lo anterior Ramón Sánchez Medal dice: "En otras palabras, si bien normalmente se presentan indiferenciadas e indisolublemente unidas la responsabilidad personal y la responsabilidad real por una misma deuda, pueden separarse perfectamente una de otra, sea en el caso de que una persona adquiera en propiedad el bien después de hipotecado, o sea también en el caso de que el deudor convenga con el acreedor en que sólo responderá con el valor del bien hipotecado y no con el resto de sus bienes".<sup>62</sup>

"2º. Los modos de la extinción del derecho real de hipoteca por vía directa, extinguen tal derecho dejando incólume la obligación garantizada por él."

1.- Extinción del bien hipotecado.- Hace desaparecer la hipoteca, pero con las salvedades, ( artículo 2941-I de nuestro Código Civil vigente) si la cosa se destruyó parcialmente, la hipoteca subsiste sobre los restos del bien hipotecado, para garantizar la totalidad de la deuda, en razón del principio de la indivisibilidad de la hipoteca (2910,2911 C.C.vigente). Si la destrucción de la cosa ha sido total, o aun siendo parcial los restos de ella no son suficientes para garantizar la deuda, puede el acreedor exigir la inmediata mejora o sustitución de la hipoteca (2907), ya que de no hacerse una u otra cosa por el deudor podrá el acreedor exigir el pago anticipado de la obligación si se hallaba ésta sujeta a término (1959-III).

<sup>62</sup> Idem. P.499.



Cuando por causa de incendio o caso fortuito (terremoto, explosión, huracán, inundación etc) se destruye la finca hipotecada y ésta se hallaba asegurada, la hipoteca subsiste también sobre los restos de la misma finca que hubieren quedado y además el valor de la indemnización que corresponda por el seguro, sustituirá a la misma finca en el objeto de la garantía, por cuanto que quedará afecto al pago de la deuda hipotecaria, a través de una subrogación real, el acreedor tiene derecho a pedir que la Institución de Seguros retenga la indemnización y se le pague con ésta su crédito en el grado de preferencia que tenga, al igual que si tal suma fuera ya el producto del remate con que hubiere culminado el juicio hipotecario respectivo, pero si aún no vence la obligación garantizada con la hipoteca, el acreedor hipotecario tiene derecho a solicitar que la citada Institución no se concrete a retener, sino que invierta dicha indemnización en valores de renta fija que le estén permitidos o en préstamos seguros, para que al vencimiento del crédito se haga el pago al propio acreedor hipotecario (2910).

2) Por expropiación del bien hipotecado, en cuyo supuesto el importe de la indemnización se destinará al pago del crédito hipotecario, en su caso para garantizar ese pago si aún no se ha vencido tal crédito. (2910 in fine, 2941-IV).

3).- Por remate judicial del bien hipotecado, ya que el adjudicatario adquiere dicho bien libre de todo gravamen, salvo estipulación expresa en contrario, por lo que el juez del conocimiento mandará cancelar las hipotecas y demás gravámenes del bien rematado. (2325y 2941)

A este respecto, es de apuntar que en caso de la hipoteca ulterior, no puede pasar libre de gravamen, puesto que si existe un acreedor anterior a este, deberá respetarse su hipoteca. en su caso pasar al adjudicatario con el gravamen., en la práctica existen criterios de los jueces civiles del Distrito Federal en que algunos, adjudican con el gravamen, criterio que no es compartido por algunas Salas Civiles, los cuales establecen que para que se le adjudique sin gravamen, deberá el adjudicatario

TERRE COP  
FALLA DE ORIGEN

exhibir el importe con que esta gravado el inmueble a favor del acreedor o acreedores anteriores a éste.

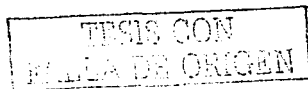
4.- Por remisión o renuncia expresa de la hipoteca por parte del acreedor. (2941-VI)

5.- Por resolución o extinción del respectivo derecho real hipotecado, pero con la doble salvedad de que si tal derecho se extinguió por culpa de dicho deudor, queda obligado a éste a constituir nueva hipoteca o a pagar daños y perjuicios al acreedor, y de que si el expresado derecho fuere el de usufructo y éste concluyere por voluntad del usufructuario, la hipoteca subsistirá por el tiempo que falte para que el usufructo concluyera si no hubiera habido tal hecho voluntario (2903 y 1038-VI).

6. Por prescripción del derecho real de hipoteca o de la acción hipotecaria (2941-III) en la inteligencia que generalmente la hipoteca perdura por todo el tiempo del crédito garantizada por ella y si no tiene plazo de vencimiento dicho crédito, la hipoteca sólo dura diez años.

Nuestro Código Civil vigente señala una duración máxima a la hipoteca de diez años, contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito, señalando que en dicho término la acción hipotecaria prescribe, los casos de interrupción de prescripción de la obligación principal interrumpe la prescripción de la hipoteca.

7.- Por falta de presentación del crédito hipotecario para su reconocimiento en la quiebra del deudor dentro del plazo concedido a todos los acreedores del fallido para el efecto por el juez de la quiebra (224 Ley de quiebras) ya que tal omisión hace perder la hipoteca y convierte el crédito hipotecario en crédito común para cobrarse en moneda de quiebra.



Al efecto el maestro Rafael Rojina Villegas señala los casos en que se extingue la hipoteca.

"La hipoteca puede extinguirse como consecuencia de hacer efectiva la garantía dado el incumplimiento de la deuda, o por causas directas."<sup>63</sup>

Siguiendo a este mismo autor, tenemos, que en el caso de la extinción de la obligación principal se le llamará extinción indirecta o por vía de consecuencia y ocurre por: ". . . las formas ya conocidas de extinción por pago, remisión, compensación, novación, nulidad, rescisión y prescripción liberatoria."<sup>35</sup>

1.- Remisión de la hipoteca.- "El acreedor. . . puede renunciar a la garantía constituida a su favor."<sup>36</sup>

2.- Extinción de la hipoteca por destrucción del bien hipotecado.- Esta forma de extinción, es la típica y se habla que se da en cuatro supuestos, por lo que atendiendo a la clasificación del maestro Rojina Villegas, Rafael nos dice:

- "1.- La destrucción material del bien,
- 2.- Que la cosa quede fuera del comercio.
- 3.- Su pérdida de modo que no pueda localizársele,
- 4.- Casos en que se sabe dónde se halla, pero no exista la posibilidad material de recuperarla. . ."

De las cuatro formas expuestas, es necesario distinguir cuando hay un perecimiento total y parcial, y así tenemos que un bien hipotecado puede perecer sólo en parte:

". . . si un inmueble hipotecado se destruye por caso fortuito en la sola construcción o edificación, la hipoteca subsiste sobre el suelo. . ."<sup>37</sup>

<sup>63</sup> Rojina Villegas, Rafael. Ob P.591.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

En el caso de perecimiento parcial tenemos el ejemplo de un viejo edificio sobre el que se constituyó una hipoteca y se demuele, la hipoteca será en tanto no haya una nueva edificación, sobre el suelo y una vez que exista ya la nueva construcción la hipoteca se extenderá a ésta última, tal y como lo establece el artículo 2896 del Código Civil Fracción IV:

\*Artículo 2896. La hipoteca se extiende aunque no se exprese:

. . . IV A los nuevos edificios que el propietario construya sobre el terreno hipotecado y a los nuevos pisos que levante sobre los edificios hipotecados.

En el caso de que la destrucción del bien hipotecado sea imputable al deudor; en este caso y si el bien estaba asegurado; el valor de este seguro se tendrá como sustituto de la cosa destruida, el mismo autor señala que:

"El sustituto real consiste en lo siguiente; cuando una cosa afecta a un derecho real se destruye y es substituido por un bien o valor, la hipoteca se extiende a la nueva cosa que reemplaza a la anterior.. ." <sup>64</sup>

3.- Extinción de la hipoteca por prescripción. En cuanto a esta forma de prescripción, quiere decir que se llegará extinguir por el transcurso del tiempo y en tanto que el titular del poder jurídico para hacer valer la enajenación para recuperar ese crédito, no la hace valer, ya sea reclamándolo el derecho personal o bien reclamando el derecho real, la hipoteca subsistirá en tanto exista la obligación principal.

A este respecto el tratadista Rojina Villegas hace una crítica a la independencia de prescripción entre la obligación principal y la acción de hipoteca, ya que esta última tiene su término de prescripción de diez años de acuerdo al artículo 2927 del Código civil vigente:

<sup>64</sup> IDEM. P. 481

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

"Artículo 2927. La hipoteca generalmente durará por todo el tiempo que subsista la obligación que garantice, y cuando ésta no tuviere término para su vencimiento, la hipoteca no podrá durar más de diez años.

Los contratantes pueden señalar a la hipoteca una duración menor que la de la obligación principal."

Para el autor en cita no es aceptable que exista un término independiente por considerar que ésta y la obligación principal prescriben al mismo tiempo.

Este autor en su crítica sigue el principio y la clasificación del contrato que mencionamos anteriormente en cuanto que es un contrato accesorio porque se realiza a partir de una obligación principal, pero de acuerdo al artículo transcrito puede decirse que es una protección para el deudor, ya que no puede ser que la acción hipotecaria fuera imprescriptible, es por eso que el legislador considera bien, tener esta diferencia de prescripción, en el caso de que los contratantes no fijaran una duración para la obligación principal, siguiera la misma suerte la hipoteca. Nuestro más alto tribunal, ha sostenido el siguiente criterio, el cual ha sido emitido por el Séptimo Tribunal Colegiado en materia Civil del primer Circuito, localizable en la Novena Época. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: XIII, Enero de 2001, Tesis: I.7o.C.33 C, Página: 1673, cuyo rubro y texto es el siguiente:

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**ACCIÓN HIPOTECARIA. CUÁNDO EMPIEZA A CORRER EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DE LA, SI SE EJERCITA CON MOTIVO DE DAR POR VENCIDO ANTICIPADAMENTE EL PLAZO ESTIPULADO EN EL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO DEL DEUDOR.** De conformidad con el artículo 2918 del Código Civil Federal, la acción hipotecaria prescribirá a los diez años, contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito, esto es, si se atiende a su vencimiento, sería a partir de esa fecha cuando empezará a correr la prescripción; sin embargo, en caso del vencimiento anticipado del plazo para el pago total del adeudo, por



incumplimiento de la obligación garantizada, el término legal de diez años para la prescripción de la acción hipotecaria, debe empezar a correr desde la fecha en que el acreditado incumpla con su obligación del pago correspondiente, y no a partir del vencimiento del contrato de crédito si la acción se ejercita con motivo del incumplimiento del acreditado, con base en la estipulación que faculta a la acreditante para dar por vencido anticipadamente el plazo convenido\*.

4.- Extinción de la hipoteca por extinguirse el derecho real objeto de aquélla, en cuanto al artículo 2903 que establece:

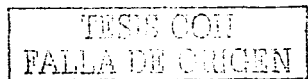
"Artículo 2903. La hipoteca constituida sobre derechos reales, sólo durará mientras éstos subsistan, pero si los derechos en que aquella se hubiere constituido se han exigido por culpa del que los disfrutaba, éste tiene obligación de constituir una nueva hipoteca a satisfacción del acreedor y, en caso contrario, a pagarles todos los daños y perjuicios, si, el derecho hipotecario fuere en usufructo y éste concluyere por voluntad del usufructuario, la hipoteca subsistirá hasta que venza el tiempo en que el usufructo hubiere concluido, al no haber mediado el hecho voluntario que le puso fin"

En este caso se protege la seguridad del acreedor al darle acciones, en el caso de que el deudor que haya constituido hipoteca sobre derechos reales de mala fe, haga que se extingan y pueda el acreedor hacer que le constituya a su favor una nueva hipoteca y en su caso se le paguen daños y perjuicios.

5.- Extinción de la hipoteca por consolidación, hay consolidación cuando: "...el adquirente del predio hipotecario es a su vez adquirente de la hipoteca, o bien, cuando el titular de la hipoteca adquiere la cosa hipotecada." <sup>65</sup>

En cuanto a este punto podemos mencionar dos situaciones; en el caso de que en una herencia entre los bienes de ella, se halla el crédito hipotecario y uno de los herederos es el propietario de la cosa hipotecada, o viceversa uno de los herederos es el acreedor hipotecario y dentro de los bienes que forman la herencia se encuentra el

65 Idem. P. 484



bien hipotecado, para que se de la extinción de la hipoteca en este caso, no basta con que se acepte la herencia sino que se liquide la deuda.

El segundo caso que se puede mencionar es cuando ocurre subrogación, es decir cuando en un bien hipotecado se constituyen más de una hipoteca y el segundo acreedor hipotecario le paga al primero para el hecho de que se tenga el primer nivel de preferencia.

6.- Extinción de la hipoteca por expropiación del bien hipotecado, en este caso seguimos el mismo criterio que en caso de destrucción o caso fortuito en el que el valor del seguro responderá por la hipoteca, así en este caso el precio que se pague al deudor hipotecario será el que sustituya al bien y con este se pagará al acreedor hipotecario.

7.- Extinción de la hipoteca por venta judicial del bien hipotecado, en este caso al igual que en el anterior el producto de la venta será el sustituto del bien hipotecado esta venta judicial es consecuencia del procedimiento judicial que sigan alguno o los acreedores o el acreedor hipotecario, así el artículo 2985 establece:

"Artículo 2985. Del precio de los bienes hipotecados o dados en prenda se pagarán en el orden siguiente:

I Los gastos del juicio respectivo y los que causen las ventas de esos bienes;

II Los gastos de conservación y administración de los mencionados bienes;

III La deuda de seguros de los propios bienes;

IV Los créditos hipotecarios de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2982, comprendiéndose en el pago los réditos de los últimos tres años, o los créditos pignoratícios, según su fecha, así como sus réditos durante los últimos seis meses."

TESIS CON  
VALOR DE ORIGEN

Mencionadas las formas de extinción de la hipoteca, diremos, en que casos no se extingue la hipoteca:

" . No extinguen la hipoteca el pago parcial, ni el que efectúe un tercero subrogado en los derechos del acreedor, ni la novación que de la obligación originaria hiciere el acreedor si hubiere hecho reserva de su derecho a la hipoteca, ni la consignación en tanto ni fuere aceptada por el acreedor o declarada válida por sentencia firme." 66

Hay una situación en que revivirá la hipoteca en cuanto al párrafo anterior, mencionamos la dación en pago, en este caso revivirá, si la cosa dada en pago se pierde. En estos casos, si ya ha sido cancelada la deuda, la inscripción en el Registro, revivirá también la inscripción.

En cuanto la hipoteca se extinga debe cancelarse su inscripción en el Registro Publico de la Propiedad y de Comercio.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## 2.8 EFECTOS JURÍDICOS

Para su estudio, deben distinguirse dos períodos

Al efecto hablaremos de los efectos y procedimiento que se llevaba antes de las reformas procesales del veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa y seis, es decir, cuando se expedía la cédula hipotecaria, ahora a partir de dichas reformas, ya no se expide dicha cédula, sino la inscripción de demanda.

Ahora bien, antes de las reformas procesales el Código Procesal referido, mencionaba la fijación de la cédula hipotecaria, la cual tenía los siguientes efectos jurídicos:

La fijación de la cedula de la hipoteca servía de base para poder determinar los diversos efectos, y no el ejercicio de la acción hipotecaria, como generalmente se cree; en efecto, al ejercer dicha acción el deudor conserva la posesión del bien hipotecado; pero se le considera depositario. Cobra aplicabilidad a lo anterior la tesis sustentada por nuestro más alto Tribunal, Localizable en la Novena Época, Instancia: Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: IV, Agosto de 1996, Tesis: XX.100 C. Página: 675, cuyo rubro y texto es el siguiente:

**FIJACION DE LA CEDULA HIPOTECARIA, FINALIDAD DE LA. (LEGISLACION DEL ESTADO DE CHIAPAS).** De conformidad con el artículo 456 en relación con el 459 del Código de Procedimientos Civiles, la finalidad de la fijación de la cédula hipotecaria, es proteger los derechos adquiridos por el actor mediante la constitución de la hipoteca, ya que se expide y se fija en el inmueble hipotecado para impedir que algún embargo, toma de posesión o providencia precautoria alguna, proveniente de juicio distinto, entorpezca el curso del procedimiento o afecte los derechos del actor, pero de ninguna manera puede trascender a la acción intentada.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

En cuanto a los actos de dominio, el que hipoteca puede enajenar el bien, por ser la hipoteca un derecho real, que da acción persecutoria, y no implica la desposesion de la cosa; puede el constituyente enajenar, por que ello no perjudica al acreedor hipotecario.

La facultad que tiene el propietario de la cosa hipotecada, de poder enajenar ésta, tiene su justificación en cuanto a la salvaguarda de los intereses del acreedor hipotecario, en el derecho de persecución que tiene éste, de poder ejercitarlo contra todo detentador de la cosa para hacer efectivo el pago de su crédito; por tanto puede el deudor o constituyente de la hipoteca enajenar el bien hipotecado, en virtud de que ello no perjudica al acreedor, ya que este puede perseguir la cosa y ejercitar su acción hipotecaria aún en contra de terceros, en este sentido se encuentra contenido el artículo 2894 de nuestro Código Civil vigente estipula "Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aun que pasen a poder de tercero."

Asimismo en este sentido nuestra legislación prevé el caso de que una vez iniciada una acción hipotecaria para constituir, ampliar o registrar una hipoteca, así como para obtener el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice, cambiara de dueño y de poseedor jurídico, el bien sujeto a la hipoteca aún después de fijada y registrada la cedula hipotecaria y de contestada la demanda, en cuyo caso establece el precepto legal respectivo, el juicio continuara contra el nuevo dueño; creemos, que deberá hacersele saber mediante notificación personal la existencia del juicio, aun cuando se suponga que debiera saberlo, en cambio si ha adquirido el bien con posterioridad a la contestación de la demanda o el plazo que se concedió para ello, no se deberá admitir recurso o excepción alguna, ya que se supone que debió haber comprado el bien con conocimiento del gravamen y sujeción al juicio en que se encontraba.

El deudor puede ejercer actos de administración, siempre que no perjudique los derechos del acreedor hipotecario, ya que, como lo señala Rafael Rojina Villegas,

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

"el deudor, a sabiendas de que no va a pagar, de mala fe, celebre un arrendamiento con persona de su confianza, estipulando una renta insignificante; efectuando el remate, el acreedor tendrá que soportar ese arrendamiento, y como es a largo plazo, la propiedad permanecerá improductiva; el postor en remate dará un precio muy bajo, con gran perjuicio del acreedor."<sup>67</sup>

Así, podemos concluir que los actos de dominio por parte del deudor hipotecario son plenos después de la fijación de la cedula, pues aun cuando el propietario del bien hipotecado cambie, éste deberá de responder por el gravamen en virtud que la ley le da ésta facultad al acreedor hipotecario, y si existen derechos de terceros sobre los bienes, éstos cesaran al momento de concluir el termino de la hipoteca. Para este tipo de cuestiones el artículo 2914 de Nuestro Código Vigente prevé este tipo de problemas e incluso determina que, si existe un arrendamiento sobre la cosa gravada, este no deberá durar mas tiempo, que por el que dure el término de la hipoteca, así también no podrá recibir rentas adelantadas por el mismo término, so pena de nulidad del contrato, de esta manera se salvaguardan los intereses del acreedor hipotecario, ya que si recordamos, este contrato tiene como finalidad primordial garantizar en caso de incumplimiento de la obligación principal, el pago con la venta del bien hipotecado.

Por otro lado y carente realmente en la práctica, pero lícito en la vida jurídica, existe el aseguramiento de los frutos pendientes o de las rentas del bien hipotecado, en este caso estaríamos dando una nueva personalidad al deudor hipotecario, la de depositario de estos frutos, así podemos deducir que es necesario pacto por escrito, para que se puedan gravar los frutos del bien hipotecado, tal y como se advierte de la lectura del artículo 2897 de nuestro Código Vigente, mismo que prevé: " Salvo pacto en contrario, la hipoteca no comprenderá :

I Los frutos industriales hipotecados, siempre que estos frutos se hayan producido antes de que el acreedor exija el pago de su crédito;

<sup>67</sup> ROJINA Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil T. IV, Ed. Porrúa, México, 1982, P. 420.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

II Las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada."

Así podemos concluir que los actos de dominio por parte del deudor hipotecario son plenos antes de la fijación de la cédula, pues como se dijo, aunque el propietario del bien hipotecado cambie, éste deberá de responder por el gravamen, en virtud que la ley le da este facultad al acreedor hipotecario, y si existen derechos de terceros sobre los bienes estos cesaran al momento de concluir el término de la hipoteca.

Fijada la cedula, nos señala Rojina Villegas que se producian efectos de gran importancia práctica como son:

\*1) El deudor o el tercero constituyente de la hipoteca, pasan a ser, por ministerio de ley, depositarios del inmueble hipotecado.

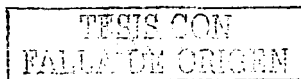
2) Los frutos, y todos los muebles que, según el Código Civil, se haya incorporado a la finca, o sean inmuebles por destino, que dan inmovilizados por la demanda o en su tiempo la cédula.

3) Registrada la demanda, no se podrá practicar en la finca embargo, toma de posesión, o cualquier otro acto que perjudique los derechos del acreedor; salvo el caso de que sentencia ejecutoriada, debidamente registrada, con anterioridad a la demanda, y relativa a la misma finca, se hubieran decretado dichos actos.

4) El deudor puede liberarse de ser depositario judicial declinando esa responsabilidad para que se nombre otro depositario.<sup>68</sup>

A esta anotación realmente podemos percatarnos que los verdaderos efectos actualmente, nacen al momento de registrar la demanda, el acreedor hipotecario

<sup>68</sup> Idem P. 422.



cuando cumplió el plazo para la exigibilidad de la deuda garantizada por la hipoteca no es cubierta por el deudor hipotecario, en cuyo caso el acreedor tendrá automáticamente el derecho a satisfacer su crédito sobre el bien hipotecado y los demás objetos afectados a él, limitándose dicho derecho a obtener el objeto gravado la cantidad que le corresponde por vía de ejecución judicial; en consecuencia, la realización del valor del objeto gravado, presupone un título de ejecución, y, por regla general, una demanda del acreedor hipotecario con ello inicia el ejercicio de su acción hipotecaria, derecho que le compete a él para obtener el cobro de su crédito mas accesorios legales que no fueron cubiertos oportunamente por el deudor.

Asimismo podemos hacer las siguientes anotaciones para el cobro de su crédito, el acreedor trata de obtenerlo mediante la interposición de una demanda ejercitando la acción hipotecaria en contra del obligado principal cuando este aún conserva la propiedad del bien gravado, o bien intenta la demanda con cualquier otro tercero poseedor a título de propietario del bien hipotecado e inscrito en el registro público como tal, asimismo, puede el deudor, aunque no simultáneamente, ejercitar su acción personal contra el obligado principal y su acción real accesoria en contra del que posea a título de dueño del bien hipotecado.

La distinción fundamental del ejercicio de la acción real y la personal estriba en que con la primera, el acreedor se dirige contra el deudor personal y con la segunda contra el propietario del objeto hipotecado; la acción tiene por objeto simplemente el pago de la cantidad adeudada, de tal manera que la sentencia puede ejecutarse sobre todo el patrimonio del deudor; y en cambio mediante el ejercicio de la acción real se obtiene por medio de la ejecución forzosa por venta judicial del bien gravado el pago al acreedor de su crédito.

Por regla general la acción hipotecaria actualmente se ejercita en la vía sumaria, y no solamente para el cumplimiento o pago de la obligación garantizada con la hipoteca, sino que también por esta vía se trata todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



Por medio de la interposición de la demanda, el acreedor hipotecario ejercita su fundamental derecho que consiste en la satisfacción de su crédito mediante la realización judicial de la finca hipotecaria que le garantiza dicho crédito, derivándose de este derecho dos mas que también le compete y que en todo caso puede ejercitar, nos referimos en primer lugar al derecho de persecución que le asiste para perseguir a la finca afectada por la hipoteca a la garantía de su crédito en contra de cualquier persona que se ostente como propietaria de la misma aunque no sea el deudor original de su crédito, pero sin embargo aparezca inscrita a nombre de el la finca hipotecada; en segundo lugar puede ejercitar su derecho de preferencia que como acreedor de un derecho real preferente como lo es el hipotecario, en relación con otros créditos que no sean de la misma calidad que el de él, o bien cronológicamente tenga su derecho de preferencia sobre otros de igual categoría pero anteriores en su tiempo.

Podemos concluir diciendo desde nuestro punto de vista que los efectos son:

- 1.- Impedir tomar posesión.
- 2.- El deudor adquiere el carácter de depositario
- 3.- Impedir anotaciones de embargos
- 4.- Despachar providencia
- 5.- Impedir cualquier acción que entorpezca el juicio o los derechos del acreedor.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

## CAPITULO II.

En el capítulo segundo, consideramos que los métodos principalmente utilizados, son el MÉTODO EXEGÉTICO, entendido éste como la operación racional de interpretación de los textos normativos positivos. También es utilizado el método discursivo, el cual se puede definir de la siguiente forma:

**MÉTODO DISCURSIVO.-** Es un método indirecto , en lugar de ir directamente al objeto, lo considera y lo contempla en múltiples punto de vista, lo va abrazando cada vez más cerca, hasta que por fin consigue fijar al concepto.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## CAPITULO 3 LA JUSTICIA DE PAZ

### 3.1. ANTECEDENTES

El origen de la palabra "Justicia de Paz", fue muy utilizada en el Derecho Francés, pero diferentes escritores de esta materia han dicho que es de Holanda donde proviene este nombre. Sin embargo las características que tienen en la actualidad los Juzgados a los que se refiere la Justicia de Paz, existen en la mayoría de los sistemas procesales del mundo y son los juzgados que conocen de asuntos de poca cuantía.

Como la mayoría de las figuras jurídicas se han adoptado del Derecho romano y siendo que este imperio extendió su poder hasta: España, Francia, Inglaterra, etc, y paulatinamente estos países y demás que conquistó Roma adoptó costumbres sociales, religiosas y jurídicas,

3.1.1 ROMA En la Historia de Roma podemos dividirla para su estudio en tres etapas: -La Monarquía, La República y el Imperio-

Es en la última etapa en donde encontramos los antecedentes de la Justicia de Paz, en el que se contemplaba un procedimiento sumario, al cual se sometían todos los casos, en que consideraban una necesidad la abreviación del proceso, habiendo celeridad en ellos y pocas formalidades. Álvarez Suárez señala: "Los Juicios sumarios fueron establecidos en el derecho Romano por el Código Teodosinio y haciendo principal referencia a los llamados procedimientos simplificados..... en los cuales se prescinde de la observancia de forma y plazos."<sup>69</sup>

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

<sup>69</sup> ALVAREZ Suárez, Ursicno. Curso de Derecho Romano. Ed Revista de Derecho Privado, Madrid. 1955. P. 597.

Podemos mencionar a los ediles curules, quienes tenían jurisdicción en los supermercados y de la policía urbana. En las provincias, los precónsules eran los jefes de las provincias.

### 3.1.2 ESPAÑA

En el derecho Español el Rey era la autoridad suprema y la fuente de la jurisdicción en el orden judicial. Esta autoridad se reflejaba en la del tribunal de la Corte, que instituyó Alfonso el sabio, y que se componía de nueve alcaldes de Castilla, seis de Extremadura y ocho de León, teniendo facultad de fallar las causas que iban en apelación a la Corte: "además debía haber tres omes buenos, entendidos sabedores de los fueros, que oyen las alzadas de toda la tierra, o que hayan, escribanos señalados para hacer esto, así como los alcaldes.

Con Alfonso XI, aparecen los merinos menores, de esto nos da una idea la ley de las Partidas (23 del tit. 9º, PART. 2ª), según la cual son nombrados por el adelantado o los merinos mayores y sólo pueden hacer justicia en determinados delitos a lo que llaman voz del rey, éstos delitos vienen a ser los que estaban reservados a la justicia del Monarca. En los Municipios representaban los derechos de la Corona recaudando las caloñas o multas que a ella correspondían.

Los alcaldes de Casa y Corte eran cuatro y no tenían más allá de cinco leguas del lugar donde la cortes atendían en asuntos civiles y criminales y contra sus sentencias no había recurso, sino en lo civil ante el Rey y el consejo, estando este en el lugar donde el asunto se determinare, y si el consejo se marchaba de allí iban a resolver el pleito a la Audiencia. Felipe II aumentó a seis el número de estos Alcaldes: dos para lo civil y cuatro para lo criminal. Esta separación de asuntos se suprimió poco después (Leyes 16 y 18, tit, 6º, lib II, Nueva recopilación.).

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

La categoría inferior en el orden judicial estaba constituida por los alcaldes de los pueblos, que juzgaban en primera instancia, bien fuesen nombrados por el rey, bien elegidos en los pueblos mismos como jueces foreros.

En el fuero Juzgo la organización administrativa en las provincias, había gobernadores con el título de Duques, que tenían atribuciones civiles y militares, las ciudades eran gobernadas por condes. Los vicarios de los condes sustituían a éstos en las funciones judiciales y tal vez se les encomendaba el gobierno de poblaciones inferiores.

En el Municipio subsisten las características antes señaladas, si bien ofrece ciertas diferencias con respecto a la época anterior, a la cabeza de él figura el curador y el defensor de la ciudad

### **3.1.3 MÉXICO.**

#### **3.1.3.1 PREHISPÁNICO**

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

En México podemos decir que desde el tiempo prehispánico habían jueces que conocían de los asuntos con las características antes mencionadas, los relatos de los historiadores nos revelan que de acuerdo a las mismas pinturas rupestres que se han encontrado, en los que se veía a los jueces oyendo a las partes, así tenemos que en los calpullis se daba la clasificación de los jueces que conocían de los asuntos que se suscitaban con las controversias originadas ya fueran de carácter civil o mercantil, por ejemplo el mercado de Tlatelolco, también una de las cosas comunes era que los jueces que conocían de este tipo de asuntos de mínima cuantía, también conocían de asuntos de índole penal, empero como se vera, es hasta mucho tiempo después donde se separan estas dos materias, creándose juzgados de paz para cada una de las materias, es decir civil y penal.

Con la conquista se empezaron a adoptar las figuras jurídicas de España, y siendo que una de las leyes más importantes de estos tiempos son las Leyes del Fuero Juzgo, en las que también se contempla estos Juzgados, así Obregón Esquivel señala: " Los aztecas estaban organizados en Calpullis, y en cada barrio o Calpulli existía un teuctle o alcalde que sentenciaba en los negocios de poca monta; investigaba los hechos y daba cuenta en forma diaria con ellos al Tlacateplat, existiendo también en cada barrio ciertos números de Centeotlapixques, funcionarios a los cuales se encargaba la vigilancia y cuidado de cierto número de familias, y que en el orden judicial hacía las veces de un Juez de paz para asuntos de mínima importancia."<sup>70</sup>

Asimismo, encontramos otro antecedente de ello en el siguiente texto que nos proporciona el maestro Flores Gómez al señalar lo siguiente: "En cada Barrio o Calpulli había un Juez popular, si así se nos permite expresarlo, dado que eran los habitantes del Calpulli quienes lo elegían por votación familiar; los barrios o calpullis de la Ciudad de México se formaron con más de doscientas familias, éste Juzgador sólo tenía jurisdicción en contiendas entre particulares o entre familiares . . ."<sup>71</sup>

### 3.1.3.2 COLONIAL

Posteriormente en el tiempo de la Colonia dice, Carranca y Trujillo que: " Por tanto fue derecho vigente durante la Colonia el principal y supletorio; el primero constituido por el derecho indiano, entendiendo en su expresión más genérica, es decir que comprendía tanto las leyes estrictu sensu cuanto las regulaciones positivas, aún las más modestas cualquiera que fuese la autoridad de donde emanaran"<sup>72</sup>

<sup>70</sup> OBREGÓN Esquivel, Tonibio, *Apunte para la Historia del Derecho en México*, Ed. Polis, México, 1974, p. 387.

<sup>71</sup> FLORES Gómez Gonzalo y CARBAJAL Moreno, Gustavo, *Noiones de Derecho Positivo Mexicano*, Ed. Porrúa, México, 1999, p. 12.

<sup>72</sup> CARRANCA y Trujillo, Raúl, *Derecho Penal Parte General*, Ed. Porrúa, México, 1999, p. 82.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

### 3.1.3.3 INDEPENDIENTE

En el México independiente, el primer texto legal que previó la existencia de los Juzgados de paz, fue la Constitución centralista de 1836, no obstante que tuvo poca vigencia, ya que en los artículos 22 y 27 al 31 de la Sexta ley se haya un reconocimiento amplísimo de esta Institución, de sus titulares, cuyas funciones eran similares a la de los alcaldes."

Así podemos mencionar las leyes que establecieron a los jueces de paz:

- Bando de 11 de enero de 1840 y decreto de 12 de julio de 1846
- Ley de 17 de enero de 1853.- Se sustituía a los Alcaldes, tuvieron a su cargo el conocimiento de los juicios verbales, cuyo interés no excediera de cien pesos.
- Ley de Lares de 16 de diciembre de 1853.- Unifica la denominación de los juzgados menores
- Ley para arreglo de la administración de justicia en los Tribunales y juzgados del fuero común, promulgada por Félix Zuloaga el 29 de noviembre de 1858.- Preveía los Juzgados de Paz en los estados de la república y de los jueces menores en el Distrito federal-
- El proyecto de Ley de Justicia de Paz de 1913.- Es la más trascendente, siendo que es la que fija las bases de ésta.
- Ley de Justicia de paz de 1º de Junio de 1914.
- Ley Orgánica de los Tribunales del fuero Común de 1932.- suprimió el carácter mixto de los Jueces de Paz, siendo que en 1934 se volvió a dar competencia mixta

En 1988 se divide nuevamente la materia para quedar Juzgado de Paz Civil y Juzgado de Paz penal.

En el Distrito Federal ha sido regulado por la ley del 4 de mayo de 1957, por los Códigos de Procedimientos Civiles de 1872.1880 y 1884, por la ley del 1 de junio de 1914, por el decreto número 34 expedido el 30 de septiembre de 1914 y por último, en

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

el actual código adjetivo civil publicado en el Diario Oficial de la Federación del 1 al 21 de septiembre de 1932, el cual fue reformado de manera importante mediante publicación en el mismo Diario del 24 de mayo de 1996.

Los Jueces de Paz en la Ciudad de México fueron establecidos por la Ley de 1º. De junio de 1914, promulgada durante el gobierno de Victoriano Huerta, la cual les otorgó competencia civil para conocer de asuntos hasta una cuantía de cincuenta pesos. Dicha Ley recogió un proyecto elaborado en 1913 por una comisión integrada por Miguel Macedo, Victoriano Pimentel, Manuel Olivera Toro, Agustín Hurtado de Mendoza y Alfredo Mateos Cárdena. Este último proyecto fue el de mayor influencia en la legislación procesal mexicana sobre justicia de mínima cuantía.

Después de la caída de Victoriano Huerta, Venustiano Carranza el 30 de septiembre de 1914 expidió el Decreto número 34 para reorganizar la Administración de Justicia del Distrito Federal, cuyo artículo 3º, reprodujo casi en su totalidad en proyecto de 1913.

Los numerosos códigos procesales civiles de los estados que tomaron como modelo el ordenamiento de 1932, y con él, al Título Especial de Justicia de Paz, se basaron indirectamente en el mencionado proyecto de 1913. Debiéndose destacar que "El Título Especial de Justicia de Paz" paso exactamente como lo contenía el Código de 1884, tan es así que su articulado es autónomo, pues no continúa el numeral siguiente al último artículo, aún más, en el código de 1932 se habla de la "Ley de Organización de Tribunales", la cual estuvo vigente en el siglo XIX

Asimismo, los autores del proyecto multicitado procuraron que éste fuera suficiente por sí solo para regular el juicio de mínima cuantía, no obstante en el artículo 66 del mismo establecieron que sólo en los casos en que "fuere indispensable para complementar las disposiciones de esta ley y que no se opongan ni directa o indirectamente a éstas".

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



En nuestro actual Código de Procedimientos Civiles encontramos que el artículo 40 del Título Especial de justicia de Paz prevé: " En los negocios de la competencia de los juzgados de paz, únicamente se aplicarán las disposiciones de este Código y de la Ley de Organización de Tribunales, en lo que fuere indispensable, para complementar las disposiciones de este título y que no se opongan directa o indirectamente a éstas":

### 3.2 CONCEPTO

El nombre de los juzgados de paz surge en el derecho francés, siendo esta la que adoptan más sistemas procesales en México desde el siglo pasado. independientemente de la denominación, en los sistemas jurídicos diversos había jueces de barrio o jueces de pueblo, que sin sujetarse a formulismos rígidos de los juicios ordinarios, llevaban a cabo las medidas necesarias para que las partes se concilien, y sólo de no lograrlo dictan una resolución que ha sido denominada **justicia de martillo**, en la cual el juez decidía verbalmente la controversia dando un golpe sobre la mesa con su martillo para señalar que se ha decidido sobre el asunto.

Los rasgos determinantes que ha tenido a través de la historia la Justicia de Paz, han sido que se le ha considerado en muchas ocasiones, de poca importancia dada la cuantía de los negocios a conocer, ausencia de formalidades, tendencia hacia la oralidad, economía procesal, irrecurribilidad de la resoluciones, es decir de la misma sentencia, dado el principio rector de que los juzgados de paz, son uniinstanciales, tal y como lo establece el Artículo 47 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

La figura jurídica de la que hablamos en el inciso anterior es la que adopta nuestro sistema jurídico desde el siglo pasado, las características de estos juzgados podría decirse que son: poco monto de lo que se reclama; penas e infracciones leves;

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

ausencia de formalidades; tendencia hacia la oralidad, economía procesal; irrecurribilidad de las resoluciones.

Como hemos señalado en los incisos anteriores, desde el tiempo de los aztecas que ya se consideraba la figura del juez de paz, y eran los que conocían de causas criminales con penas leves y en asuntos civiles conocían ellos mismos siempre que la cantidad fuera mínima, se llevaban ante dichos jueces de una manera y sin formalidades de una característica importante, era que no se admitía apelación en la sentencia que dictaran dichos jueces; aun cuando se reglamenta dicho juicio se seguía contemplando de manera mixta es decir penal y civil; es en 1993 mil novecientos noventa y tres cuando se separan las mencionadas materias, y enfocándonos a los jueces de paz en materia civil, como la delimitaremos más adelante.

### 3.3 COMPETENCIA

COMPETENCIA: " Del latín competencia, competens, relación preposición, aptitud, apto, competente, conveniencia"<sup>73</sup> Esto es que en un sentido jurídico general, se alude a la idoneidad atribuida a un órgano de autoridad para conocer o llevar a cabo determinadas funciones o actos jurídicos; sin embargo en un sentido estricto debemos de atender a la jurisdicción del órgano jurisdiccional en sí, como lo establece el artículo 144 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito federal vigente el cual dispone : "La competencia de los tribunales se determinara por la materia, la cuantía, el grado, y el territorio".

La competencia es definida por el maestro de Pina Vara, en su diccionario jurídico, como la potestad de un órgano de jurisdicción para ejercerla en un caso concreto. Llámese objetiva a la fundada en el valor del negocio o en su objeto, cuando es atribuida en atención a la participación asignada al órgano jurisdiccional en cada

<sup>73</sup> Colegio de Profesores de Derecho Procesal, Facultad de Derecho, Diccionario Jurídico Temático, Derecho Procesal Tomo IV, 2ª edición, Ed. Oxford, México, 2000, p. 321.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

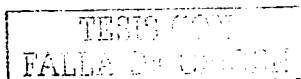
instancia o en relación a la existencia de los distintos tipos de proceso, y territorial cuando se divida de la situación especial del órgano.

Hay que recordar que la competencia es el límite de la jurisdicción, ésta última tiene su significado etimológico de los vocablos IURES DICO, IURES DICERE, que significa decir o pronunciar el derecho, el maestro Cipriano Gómez Lara, conceptúa a la jurisdicción, como la función soberana del estado, realizada a través de una serie de actos que están proyectadas a la solución de un litigio o controversia, mediante la aplicación de una ley general a un caso en concreto para solucionarlo. No se deben confundir la jurisdicción y competencia, en virtud que la jurisdicción puede existir sin la competencia, pero no la competencia sin la jurisdicción.

En lo referente a la justicia de paz, hay que tener presente que, si el juez, en cualquier estado del pleito, advierte que no es competente, debe suspender de plano el procedimiento y remitir lo actuado al juez que lo sea, tal y como lo previene el artículo 4º. Del Título Especial de Justicia de Paz, del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

### 3.3.1 POR CUANTÍA

En cuanto a este punto tenemos que, siempre se ha distinguido o tomado en cuenta el valor del objeto en litigio o de la suma que en dinero arroje el cumplimiento de la obligación, en el caso de que sea una acción personal o ya sea real y se cuantifique o el valor que arrojen los negocios judiciales; así, por este motivo se da el hablar de justicia para "las clases más desprotegidas", que es lo que justifica las funciones de los juzgados de paz. En la actualidad, cada año se determina el monto de la cuantía de la cual conocerán los juzgados de paz y de acuerdo a lo que establece el artículo 71 fracción I, de la ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, así como el artículo 201 fracción IX, del mismo ordenamiento, que confiere facultad al pleno del Consejo de la Judicatura del Distrito Federal para que mediante



acuerdo actualice dicha cantidad, para el año dos mil uno, por acuerdo 17-56/2000 de fecha 15 de diciembre del 2000 dos mil se hizo del conocimiento a los servidores públicos del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, litigantes, postulantes y público en general que a partir del primero de Enero del dos mil uno se actualiza la cantidad correspondiente a la competencia de los Juzgados de Paz Civil del H. Tribunal en los siguientes términos: A).- Juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles, que tengan un valor hasta de \$163,200.00 (CIENTO SESENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 MN). Y B).- Negocios de jurisdicción contenciosa, común o concurrente cuya cuantía no exceda \$54,400.00 (CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS).

De conformidad con el acuerdo plenario 19-63/2001 emitido por dicho Consejo, a partir del 1 de enero de 2002, se actualizo la cantidad correspondiente a la competencia de los juzgados de Paz Civil, en los siguientes términos: 1.- JUICIOS CONTENCIOSOS QUE VERSEN SOBRE LA PROPIEDAD O DEMÁS DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES, QUE TENGAN UN VALOR HASTA DE \$171,850.00. 2.- NEGOCIOS DE JURISDICCIÓN CONTENCIOSA, COMÚN O CONCURRENTE, CUYA CUANTÍA NO EXCEDA DE \$ 57,283.00.<sup>74</sup>

Al efecto Francisco José Contreras Vaca, señala que la cuantía es la más importante, y que para determinar la cuantía del negocio, debe tenerse en cuenta las siguientes reglas:

1.- "Se fija en base a lo que el actor demande, sin tener en cuenta intereses, daños y perjuicios, si no son liquidados en la demanda aunque se hayan reclamado.

2.- Si se trata de prestaciones periódicas se computará el importe de las de un año, a menos de que se trate de prestaciones vencidas, en cuyo caso se estará al monto total.

<sup>74</sup> CIRCULAR 2/2002 acuerdo Plenario 19-63/2001. Consejo de la Judicatura del Distrito Federal. 3 de enero, 2002.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

3.- Si existe duda sobre el interés del pleito, antes de emplazarse al demandado se debe oír el dictamen de un perito, que se nombrará a costa del actor y en este caso, el demandado a partir de ser llamado a juicio puede discutir la cuantía, a efecto de que si es procedente, se declare que el negocio no compete a la justicia de paz.

Cuando el juez de paz civil reciba inhibitoria de algún juzgado de primera instancia del Distrito Federal y crea conveniente sostener la suya, debe hacerlo del conocimiento del requirente y enviar al expediente con el oficio inhibitorio al Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, el que sin mayor trámite decidirá lo que proceda en una audiencia que se debe celebrar dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a las que reciban los documentos, debiéndose citar al Ministerio Público, pero sin que sea necesaria su asistencia para decidir lo conducente<sup>75</sup>.

Para el caso de fijar la cuantía, en caso de reconvencción, nuestro máximo tribunal ha sostenido el siguiente criterio en la Jurisprudencia, visible en la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo VI, Segunda Parte-1 Julio a Diciembre de 1990, Tesis 1. 4º, CJ/28, PÁG. 332, que a la letra reza:

**COMPETENCIA. CUANTIA DE LA RECONVENCIÓN PARA FIJARLA.** En el artículo 160 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal se advierten dos supuestos: 1.- Para la reconvencción es juez competente el que lo sea para conocer de la demanda principal, aunque el valor de lo reconvenido fuera inferior a la cuantía de su competencia. 2.- Si el monto de la reconvencción es superior a lo que se demanda por el actor, el juez no podrá conocer de esa controversia si no está dentro de los límites que para tal efecto le señala la ley. Por cuanto hace al primer supuesto, el legislador tomó en cuenta la cuantía de la reconvencción para establecer el interés económico del negocio, atendiendo a la regla general del artículo 157 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en atención a que al actor

<sup>75</sup> CONTRERAS Vaca, Francisco José. "Derecho Procesal Civil". Vol. 2. Ed. Oxford, México, 2001. pp. 1e8 y 1e9.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

reconvencionista no se le causa ningún perjuicio, en virtud de que puede demostrar sus pretensiones en un juicio uninstantial, por su mínima cuantía. Respecto al segundo supuesto, el legislador tomó en cuenta que si la cuantía de la acción reconvencional es mayor que la de la acción principal, ese interés económico es el que debía servir de base para determinar cuál juez es el competente para conocer de la controversia y de esa manera estableció un equilibrio entre las partes, pues el actor principal tendrá la misma oportunidad que la del reconventor para demostrar sus pretensiones, dado que las acciones forman parte de la litis sobre la cual debe de decidir el juzgador, pues dichas acciones se encuentran estrechamente relacionadas y generalmente una y otra dependen de un solo resultado que no puede desvincularse. De ahí, que para fijar el interés económico de un negocio debe de atenderse tanto a lo demandado en lo principal como a lo contra demandado, tomando en cuenta el monto mayor."

Por otra parte el artículo 30. del Título Especial establece que cuando se dudare del valor de la cosa demandada o del interés del pleito, antes de expedirse la cita para el demandado, el juez oírà el dictamen de un perito que el mismo nombrara a costa del actor, ello con el fin de establecer si es competente o no, cobra aplicabilidad el criterio sostenido por nuestro más alto tribunal en la tesis, emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo II, Septiembre de 1995, Página 575, cuyo rubro y texto es el siguiente:

**JUECES DE PAZ, COMPETENCIA DE LOS, CUANDO NO HAY DUDA ALGUNA EN CUANTO AL VALOR DE LA COSA DEMANDADA.**

Quando el juicio natural versa sobre la reivindicación de un inmueble, cuyo valor, de acuerdo con el contrato de compraventa base de la acción y lo expresado en el escrito de demanda, no excede de ciento ochenta y dos veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, éste debe ser el criterio para establecer la competencia, por razón de la cuantía de un juez de paz; sin que deba tenerse en consideración el valor actual del inmueble, dado que no hay duda alguna en cuanto al valor de la cosa demandada, por tanto no tiene aplicación lo dispuesto por el artículo 30. del Título Especial de la Justicia de Paz, que establece: "Si se dudare del valor de la cosa demandada o del interés del pleito, antes de expedirse la cita para el demandado, el juez oírà el



dictamen de un perito que él mismo nombrará a costa del actor." Para el caso en que un Juzgado de Paz, reciba inhibitoria de otro juzgado por razón de cuantía se estará a lo previsto pro el artículo sexto del Título de la Justicia de Paz el cual versa: "Cuando el juez de paz recibiere inhibitoria de otro juzgado en que se promueve competencia por razón de la cuantía y creyere sostener la suya, el mismo día lo comunicara así el competidos y remitirá su expediente con el oficio inhibitorio sin necesidad de informe especial al tribunal superior"

Ahora bien, en el caso que se promueve una tercería excluyente de dominio ante un Juez de Paz, y exceda la competencia por la cuantía que conoce, deberá declararse incompetente, debiéndose remitir autos principales y tercería al juez de primer instancia que por turno corresponda, para efecto que resuelva lo conducente, ello en términos del establecido por el artículo 673 del Código de Procedimientos Civiles.

Asimismo, para determinar la competencia por razón de la cuantía del negocio, deberá tomarse en cuenta lo que demanda el actor. Los réditos, daños o perjuicios no serán consideración, si son posteriores a la presentación de la demanda, aun cuando se reclamen en ella, tal y como lo dispone el artículo 157 de la ley Procesal. Cobra aplicación el criterio sustentado por nuestro Máximo Tribunal en la tesis siguiente, localizable en: Quinta Época, Instancia: Pleno, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XIX, Página: 47

**CUANTIA DEL PLEITO.** La jurisprudencia generalmente aceptada y seguida en los tribunales del orden común, es la de que la cuantía del pleito consiste en lo que se demanda por suerte principal, sin incluir los daños y perjuicios, gastos judiciales y costas, que son accesorios de la demanda, y no determinan propiamente la cuantía u objeto principal de ella; criterio aceptado por la ley de procedimientos civiles de Oaxaca, que manda que los réditos, daños y perjuicios, no se tomarán en consideración para estimar el interés del pleito, sino cuando el importe de los causados hasta el día en que se promueva el juicio, unido a la de la suerte principal, exceda de determinada suma.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Amparo civil en revisión 2213/22. Sánchez Wilfrido de Jesús. 6 de julio de 1926. Mayoría de nueve votos. Ausente: Ernesto Garza Pérez. La publicación no menciona el nombre del ponente.

En nuestra opinión, los jueces de paz se encuentra muy limitados en cuanto a los asuntos que conocen, dada la cuantía a que se encuentran sujetos, pues en mis tiempos modernos difícilmente un inmueble tiene un valor de Ciento Sesenta y tres mil doscientos pesos, el cual tratándose de derecho reales puede conocer, por lo que debería de aumentarse la cuantía de los mismos, pero en una forma a considerable, ya que a principios de este año dos mil tres, se incremento ésta última cantidad a \$183,100.

### 3.3.2 POR TERRITORIO.

Los juzgados de paz civiles se rigen por las reglas generales de fijación de competencia, en el que se debe tomar en cuenta que si el punto de contacto es el lugar donde puede ser citado alguna de las partes o la ubicación de sus bienes, deben localizarse dentro de la competencia territorial del juzgado, para los efectos de esta designación, se entiende dividido el Distrito Federal en las delegaciones políticas que determina la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, pudiendo cada juzgado abarcar una o varias delegaciones o existir dos o más juzgados en una misma delegación, en caso de conflicto conocerá el que haya prevenido en el conocimiento del negocio.

Al respecto el maestro Cipriano Gómez Lara, dice: "... la competencia implica una división geográfica del trabajo determinada por circunstancias y factores de tipo geográfico, demográfico, económico y social. En virtud de disposición constitucional..."<sup>76</sup>; ésta se refiere a la jurisdicción que tendrá el Juez de Paz sobre determinadas demarcaciones delegacionales, o en algunos casos hasta dos delegaciones, cuando por el monto de trabajo así se requiera, así como también en

<sup>76</sup> GÓMEZ Lara, Cipriano. *Teoría General del Proceso*. Ed. Harla, 8ª. Ed. México, 1990. p. 177.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



una sola delegación pueden ejercer jurisdicción mas de dos jueces, también por el monto de trabajo, es así que la Ley orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal en su artículo 69 concede la facultad al Consejo de la Judicatura, para crear los Juzgados de paz que crea necesarios en las delegaciones; así mismo el Título Especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en su artículo segundo, menciona que se conocerá sobre litigios que versen sobre inmuebles que se encuentren en la demarcación y límites de la delegación en la que ejerzan sus funciones, siendo que hay casos como lo establece el artículo 653 del ordenamiento antes invocado

"Es Juez competente:

- 1.-El del lugar que el deudor haya designado para ser requerido judicialmente del pago:
- 2.-El del lugar señalado en el contrato para el cumplimiento de la obligación..."

Así, en algunas ocasiones no se conoce solo de asuntos que versan sobre inmuebles que se encuentran dentro de esta delegación o bien en acciones personales en las que el deudor se haya obligado a cumplir en otra delegación o ciudad, y en ambos casos el juez se auxiliara de su homologo por medio de Oficios Comisorios ó Exhortos, según sea el caso.

En caso de duda será competente por razón de territorio, el juez de paz que ha prevenido, y en ningún caso se dará entrada a cuestión relativa a la competencia de jurisdicción por aquel concepto, pro el hecho de haber conocido indebidamente de asuntos correspondientes a otras jurisdicciones, el juez se hará acreedor de corrección disciplinara que impondrá el H. Consejo de la Judicatura del Distrito Federal mediante queja del agraviado.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

También, consideramos que un juez de paz, puede ser competente para conocer de los asuntos litigiosos, cuando las partes así lo hayan pactado, dado el sometimiento expreso de las mismas.

### 3.3.3 POR MATERIA.

En los juzgados de paz civil se conocen de asuntos de carácter civil, a excepción de todo lo relativo a derechos de familia y sucesiones, el cual es del conocimiento de los juzgados de lo familiar, así como de arrendamiento de inmuebles que compete a los juzgados de arrendamiento inmobiliario; interdictos que corresponde a los juzgados civiles de primer instancia, y procedimientos de jurisdicción voluntaria, de los que conocen los juzgados civiles, de arrendamiento inmobiliario o de lo familiar, dependiendo de la materia, antes se señalaba como de concursal, pero dada las reformas del mes de abril del dos mil tres, ya no los contempla, dado que solo había un juzgado de lo concursal, en cual se convirtió en civil, ya que la materia concursal se determinó que corresponde conocer a los Juzgados Federales.

También se conocen de asuntos mercantiles, a elección del actor, dada la concurrencia existente en esta materia entre la federación y los estados, cuando solo se afecten intereses particulares, de conformidad con el artículo 104 constitucional.

Contreras Vaca, dice que es importante señalar que los asuntos de orden civil o concurrente (materia mercantil) son conocidos por los jueces de paz civil, existiendo además juzgados de paz penales, y que cuando el Consejo de la Judicatura del Distrito Federal, así lo determine, los mismos pueden ser juzgados mixtos de paz, en cuyo caso un Secretario de Acuerdos quedará adscrito a la rama civil y otro a la penal. Cabe señalar que actualmente se encuentra debidamente divididos los juzgados de paz en cuanto a la materia, es decir juzgados de paz civil, y juzgados de paz penal, y únicamente existe un juzgado mixto de primera instancia, el cual se ubica en las Islas Marias.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

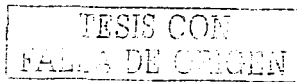
También podemos definir la competencia por materia, como el criterio que se sigue en virtud de la naturaleza Jurídica del conflicto objeto del litigio; con la que se atribuye según las diferentes ramas del derecho; así como se ha mencionado que en los orígenes, de los Juzgados de Paz conocían tanto de la materia penal como de la civil; encontrando además que en la materia civil se conocía en algunos casos, de arrendamiento, y posteriormente aunque fuera mínima la cuantía que se reclamare sobre la obligación o deuda de un arrendamiento este se conocería únicamente por el juez de esta materia; así quedando para conocimiento de estos juzgados solamente en materia civil de la siguiente forma : Juicios que versen sobre la propiedad y demás derechos reales, así como juicios contenciosos, motivo por el cual se conocen de los siguientes:

**JUICIOS MERCANTILES:** En los que se conoce el juicio ejecutivo mercantil, el juicio ordinario mercantil y los medios preparatorios a juicio ejecutivo mercantil; siempre y cuando no exceda de la cuantía fijada y que se menciona anteriormente;

**JUICIOS ORALES :** En los cuales se conoce de acciones reales y personales, exceptuando el juicio ejecutivo civil y los juicios que competan estrictamente por materia: a los juzgados de lo familiar, arrendamiento, y de lo concursal.

Asimismo es de señalar que la competencia por razón de la materia es improrrogable y debe la autoridad incompetente inhibirse del conocimiento del negocio de oficio, tal y como lo ha sostenido nuestro máximo tribunal en la Tesis aislada, emitida por el Quinto Tribunal Colegiado de Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XII, diciembre de 1993, Página 844.

**COMPETENCIA POR RAZÓN DE LA MATERIA. ES IMPRORROGABLE Y DEBE LA AUTORIDAD INCOMPETENTE INHIBIRSE DEL CONOCIMIENTO DEL**



**NEGOCIO DE OFICIO.** En virtud de ser las cuestiones de competencia de orden público, debe estimarse que aun cuando no sean propuestas con todas las formalidades procesales por las partes, si pueden y deben ser invocadas de oficio, por las autoridades judiciales respectivas, que en todo caso están obligadas a cumplir con la ley, ya sea en la primera instancia o en la segunda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 163, párrafo cuarto, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y en tratándose de competencia por razón de la materia, que por la propia naturaleza de las cuestiones jurídicas que la constituyen es improrrogable, no puede inferirse sumisión tácita o expresa al juez ni está sujeta a preclusión; consecuentemente, si por imperio de la ley, la autoridad facultada para conocer del juicio natural es una diversa al órgano jurisdiccional ante quien se formuló la demanda y que por tal razón carece de competencia, ni la conformidad de las partes ni cualquier otra circunstancia procesal puede suplir una competencia jurisdiccional que legalmente no se tiene y, por ende, debe inhibirse del conocimiento del negocio de oficio.

### **3.3.4 GRADO.-**

Los juzgados de Paz Civil son tribunales uninstantiales (art. 47 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal) y por lo tanto conocen directamente de la controversia sometida a proceso y la resuelven de manera vinculativa para las partes.

A este respecto cabe señalar que dada la jurisdicción concurrente, por lo que hace al conocimiento de los juicios mercantiles, los juzgados de paz dejan de tener dicha característica, para convertirse en bistanciales, dada la recurribilidad de las resoluciones que se dan en este tipo de asuntos, rompiendo con ello los principios rectores de estos, como son el de oralidad, expedites y principalmente la irrecurribilidad, aún, cuando anteriormente no se conocía de los juicios mercantiles, el criterio sustentado por nuestro máximo tribunal, fue en el sentido de que el Código de Comercio, por ser de carácter Federal, debería prevalecer sobre la Ley local, lo cual no hay duda al respecto, pero lo que si debería rescatarse es el objetivo de la creación de

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

éstos juzgados, que es sin duda el acceso a las clases desprotegidas, y la celeridad de los juicios.

Cabe destacar que la competencia por razón del grado, atiende a la organización del Tribunal, que en el caso del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal se encuentra debidamente reglamentada en su Ley Orgánica.

Este tipo de organización marca las jerarquías o grados procesales, así la primera instancia se lleva ante los jueces de primer grado y la segunda, ante los jueces de apelación o segundo grado. Luego entonces el tribunal de primera instancia no conocerá asuntos de segunda instancia y viceversa el tribunal de alzada no conocerá los juicios del juez de primer grado. Sin embargo sí dentro del proceso se interpone una apelación sin que haya terminado el proceso, la Sala correspondiente conocerá y resolverá de la cuestión.

Al hablar de competencia por grado por lo que se refiere a la Justicia de Paz, no debería ser establecida la misma, pues es de explorado derecho que los juicios orales, las resoluciones que emanen de los mismos, sean decretos, autos, sentencias son irrecurribles, según lo previsto por el artículo 23 del Título Especial de la materia, y sólo cabe en contra de éstas el juicio de Garantías, sin embargo como se dijo al conocer los juzgados de paz de los juicios de carácter mercantil, los cuales si se admite la apelación, el Tribunal de Alzada conoce de las mismas.

Conforme el artículo 149 de la Ley Procesal vigente, establece que la competencia por razón del territorio y materia son las únicas que se pueden prorrogar, salvo que correspondan al fuero federal.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

### 3.4.-LA VÍA ORAL.-

#### 3.4.1 GENERALIDADES.-

A este respecto es de señalar que al paso de la historia y sobre todo en los últimos cinco años la justicia de paz ha variado considerablemente, pues la oralidad ya no es predominante, las partes ya presentan sus peticiones por escrito, la cuantía se ha ido incrementando, las sentencias ya no se dictan a verdad sabida como anteriormente se hacía, sino se hace conforme el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles, cobrando sustento a los anterior la tesis emitida por el Sexto Tribunal en Materia Civil del Primer Circuito, localizable en la Octava Época, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: VII, Abril de 1991, Página: 251, cuyo rubro y texto es el siguiente:

**SENTENCIAS DEFINITIVAS DICTADAS POR JUECES DE PAZ.** Si bien es cierto, que el artículo 21 del Título Especial de la Justicia de Paz faculta a los jueces del ramo para dictar sus sentencias a verdad sabida sin necesidad de sujetarse a reglas sobre estimación de las pruebas, también lo es que tales hechos deben ser apreciados en conciencia y, fundamentalmente, debe considerarse que no se puede pasar por alto la exigencia constitucional contenida en el artículo 14, que terminantemente preceptúa que una sentencia definitiva deberá ser conforme a la ley, o a su interpretación jurídica y a falta de aquélla, debe fundarse en los principios generales de derecho, por lo que si el artículo 133 de la propia Constitución Federal establece que los jueces deben de sujetar su actuación a la Constitución, resulta evidente que los jueces de paz no podrán resolver únicamente con base en el arbitrio señalado".

A partir de las reformas procesales de mil novecientos noventa y seis, publicadas en el Diario de la Federación el veinticinco de mayo del mismo año, debe ser conforme lo prevé el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, que señala: " Todas las resoluciones sean decretos de trámite, autos provisionales, definitivos o preparatorios o sentencias interlocutorias, deben ser claras,

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

precisas y congruentes con las promociones de las partes, resolviendo sobre todo lo que éstas hayan pedido..." Las sentencias definitivas también deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos".

Aun cuando, se ha escrito muy poco, con relación a los juicios que se ventilan ante los juzgados de Paz, o mejor conocidos de mínima cuantía, nuestro Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, en él capítulo denominado "De la Justicia de Paz", establece la forma en que se ventilan los procedimientos seguidos ante los jueces de paz, mismos que conocen de juicios que versen sobre derechos reales, cuyo valor económico no exceda de las cantidades que prevé la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, concretamente en su artículo 71 que al efecto establece": Los Juzgados de Paz en materia civil conocerán de juicios que versen sobre propiedad y demás derechos reales sobre inmuebles, que tengan un valor hasta de sesenta mil pesos, y de los demás juicios civiles contenciosos cuyo monto no exceda de veinte mil pesos, no siendo competentes para conocer de lo familiar, del arrendamiento inmobiliario o del concursal.

Asimismo es de precisar que las cantidades referidas se van actualizando en forma anual, con base al Índice Nacional de Precios al Consumidor que el Banco de México determine, el Consejo de la Judicatura del Distrito Federal, en forma anual da a conocer la cantidad, hasta donde deben conocer en cuanto a la cuantía los Juzgados de Paz.

Para este año del dos mil tres los Juzgados de Paz, conocen de juicios que versen sobre la propiedad y demás derechos reales, cuyo valor no exceda de \$ 181,110.00 (CIENTO OCHENTA Y UN MIL CIENTO DIEZ PESOS 00/100 M.N.), y

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

de los demás juicios civiles contenciosos cuyo monto no exceda de \$ 60,370.00 (SESENTA MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N.).

Atento a lo anterior, los Juzgados de Paz, también conocen de los juicios mercantiles regulados por el Código de Comercio de 1889, en virtud de la competencia concurrente o alternativa prevista en el artículo 104 fracción I Constitucional, naturalmente dichos juicios deben sujetarse a las cantidades antes señaladas.

Derivada de la competencia de los juzgados de paz, éstos no pueden conocer de 1) interdictos, cuyo conocimiento corresponde a los juzgados civiles de primer instancia, 2) los juicios sobre derecho familiar y sucesorio, los cuales son competencia de los juzgados de lo familiar, 3) los juicios sobre arrendamiento de inmuebles, de los cuales conocen los juzgados de arrendamiento inmobiliario, y 4) los juicios concursales, de quiebra y suspensión de pagos, cuyo conocimiento corresponde a los Juzgados Concursal, cabe señalar que actualmente sólo existe un juzgado concursal, dada la competencia otorgada a los juzgados federales para conocer de los juicios que se ventilaban ante los juzgados concursales, pero dadas las reformas a la Ley Orgánica del mes de abril del dos mil tres, dicho juzgado se convirtió en Civil..

A este respecto, Francisco José Contreras Vaca, señala algunos lineamientos generales sobre el juicio de paz, los cuales dada la importancia y la crítica a que son sujetos los mismos los detallamos a continuación:

-No se exige ritualidad.

-No existe forma determinada en las promociones o alegaciones de las partes.

-Las citas, órdenes y demás documentos necesarios se deben extender en esqueletos impresos con los espacios necesarios para llenarlos de manera breve, con exactitud y precisión a efecto de facilitar y agilizar el despacho de los asuntos.

Los principios característicos de los juzgados de paz, es un juicio predominantemente oral, inmediatez, es decir la cercanía que existe entre el juez y las

TESTS CON  
FALLA DE ORIGEN



partes, informalidad, no se exige ritualidad o formalidad alguna en sentido estricto, más no legal.

### 3.4.2 PROCEDIMIENTO

El procedimiento ante los juzgados de paz, y siguiendo lo que el propio artículo 41 del Título Especial de Justicia de Paz, no se rige por ritualidad alguna, ni forma determinada de las promociones o alegaciones que se hagan, lo cual en la práctica cabe apuntar, que cada día reviste las formalidades de cualquier juicio que se ventila ante primera instancia, sobre todo por lo que hace a los juicios mercantiles, lo cuales dada la aplicabilidad de los preceptos del Código de Comercio, si son apelables, rompiendo con ello uno de los principales principios rectores de la justicia de paz, como es el de la uniinstancialidad que prevé el artículo 47 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

#### 3.4.2.1 Demanda

Al hablar del procedimiento oral, es de señalar que este se inicia con la demanda, misma que puede ser formulada verbalmente o por escrito, actualmente los litigantes, por lo regular presentan su demanda escrita, la cual reúne los requisitos que marcan el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles, para después ratificarla en el momento de la celebración de la audiencia oral, a que se refiere el artículo 20 del Título Especial de Justicia de Paz, ya que en caso de no hacer tal ratificación no tendrá consecuencia jurídica alguna, tal y como es sostenido en la siguiente Tesis emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Octava Época, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: VIII, Diciembre de 1991, Página: 234, bajo el texto rubro que a la letra versa:

**JUSTICIA DE PAZ. LA DEMANDA Y LA CONTESTACIÓN DEBEN FORMULARSE ORALMENTE EN LA AUDIENCIA, SIENDO IMPROCEDENTE QUE SE HAGA POR ESCRITO, SALVO QUE SE RATIFIQUEN EN DICHA DILIGENCIA.**

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 del Título Especial de la Justicia de Paz para el Distrito Federal, en los procedimientos seguidos entre los jueces de paz, la contestación, al igual que la demanda, debe de exponerse en la audiencia, de manera oral, requiriéndose desde luego la comparecencia de la parte que formula una pretensión; lo anterior presupone que sólo se admite la contestación de esa manera y no es permisible que se realice de manera escrita, como erróneamente se pretende, en el entendido de que en todo caso, para que tenga validez una promoción, debe haber comparecencia de la parte a la audiencia respectiva y ratificar verbalmente el mencionado ocuro y al no hacerlo, debe estimarse acertada la decisión al desestimar el referido escrito y, con ello las pretensiones que en el mismo se dedujeron. Así la situación, al haber quedado descartada la existencia de una contestación formulada legalmente, el juez no tiene la obligación de decidir acerca de la excusa argumentada ni tampoco debe de resolver sobre la excepción de incompetencia por declinatoria, ni menos aún tener por formulada la objeción de documentos y resolver sobre la reconvencción esgrimida en el ocuro citado".

También es importante señalar que una vez fijada la litis, esta ya no podrá variarse, es decir una vez que se han expuesto las pretensiones del actor y el demandado expone la contestación, o bien se ratifiquen los escritos correspondientes, dicha litis ya no puede modificarse, sin que se deba confundir que al ser el procedimiento oral carente de formalidades, si se deben atender los principios de todo procedimiento, en cuanto exigen que una etapa no pueda abrirse si no ha concluido la precedente, tal y como es sostenido por la tesis emitida por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, localizable en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volumen 187-192 Sexta parte Página 85, bajo el rubro y texto siguiente:

**JUSTICIA DE PAZ, LITIS EN LA. FIJADA, YA NO PUEDE MODIFICARSE.**

" Del artículo 20, fracción I, del título especial de la Justicia de Paz, se infiere que cuando al principio de la audiencia las partes producen respectivamente su demanda y contestación, queda fijada la litis, operando la regla de que ésta ya no puede alterarse o modificarse, pues no porque el trámite que regula sea oral, sumarisimo y sin formalidades, está al margen de la lógica y de los principios de todo procedimiento, en cuanto

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

exigen que una etapa no pueda abrirse si no ha concluido la precedente; por lo tanto, no cabe aceptar como regla que en la fase probatoria se reabra la etapa de fijación de la litis, porque además de que produciría desorden e inseguridad en el procedimiento, desmeritaría su rapidez.

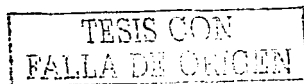
### 3.4.2.2 Citación

A petición del actor se citará al demandado para comparezca a la audiencia, dentro del tercer día. En la citación que se haga deberá expresarse por lo menos el nombre del actor, lo que demande, la causa de pedir, se deberá señalar la fecha y hora de la audiencia. Asimismo se prevendrá a las partes para que ofrezcan las pruebas de su parte en el momento de la audiencia.

La citación que aquí se hace, no debe confundirse con el emplazamiento que se hace en los juicios ordinarios civiles que se llevan a cabo en primera instancia, pues mientras el emplazamiento consiste básicamente en otorgar un plazo a una de las partes o a ambas para realizar un acto o actividad procesal. En la citación que se realiza en los juzgados de paz es la fijación de un término, un punto de tiempo fijo para que comparezca a la audiencia. A este respecto José Ovalle Fabela dice: "En rigor no se trata de un emplazamiento en sentido estricto, este consiste básicamente en la concesión de un plazo a una de las partes o a ambas para que realicen determinado acto o actividad procesal. En cambio, en esta primera comunicación del juzgado al demandado no hay la concesión de un plazo, sino la fijación de un término, un punto de tiempo fijo para que comparezca a la audiencia, por lo cual se trata de una citación." 77

No obstante lo anterior, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha emitido el siguiente criterio, localizable en la Séptima Época, Instancia: Segundo Tribunal Colegiado del Cuarto Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: 205-216 Sexta Parte, Página: 204.

<sup>77</sup> OVALLE Fabela, José. Ob: cit., p. 323.



**EMPLAZAMIENTO EN JUICIO DE JUSTICIA DE PAZ. INNECESARIO CORRER TRASLADO DE LA DEMANDA Y DOCUMENTOS BASE DE LA ACCION.** De los diversos preceptos del Código de Procedimientos Civiles de Nuevo León, que regulan el título especial de la Justicia de Paz, el artículo 7o. señala que "a petición del actor se citará al demandado para que comparezca dentro del tercer día, debiendo contener la cita por lo menos el nombre del actor, lo que demanda, la causa de la demanda, la hora que se señala para el juicio y la advertencia de que las pruebas se presentarán en la misma audiencia", de donde se infiere la no exigencia de que al practicar la cita de emplazamiento se acompañen y se corra traslado de la demanda y documentos base de la acción intentada, sino que basta y sobra que en la cita se consignen los referidos datos"

De conformidad a lo previsto por el artículo 7°. Del Título Especial de Justicia de Paz, al señalar que se citara al demandado para que comparezca dentro del tercer día, pero sin que de forma alguna tal precepto señale cuando deberá ser entregado el citatorio al demandado, de ahí que si se lo entregan un día antes de la audiencia, se entendería que este legalmente puede comparecer a la audiencia a oponer sus excepciones y defensas, pruebas y alegar lo que a su derecho convenga.

La anterior situación fue observada desde 1939 en el que Antonio Otero González señala que el problema de reducción de tiempo resta las posibilidades de defensa del demandado. En la práctica la audiencia se lleva a cabo tres días hábiles a partir de la fecha de la citación a la de celebración de la audiencia, o en ocasiones se da un poco más de plazo de la citación a la celebración de la audiencia, ello para efectos que las partes tengan mayor tiempo para ofrecer sus pruebas.

A lo anterior, es de señalar que el criterio sostenido por nuestro más alto Tribunal ha sido el siguiente:

**JUSTICIA DE PAZ. ENTRE EL EMPLAZAMIENTO Y LA CELEBRACION DE LA AUDIENCIA DEBEN MEDIAR DOS DIAS HABILES. (CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL).** Conforme a lo dispuesto en

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

la parte inicial del artículo 7o. del Título Especial "De la justicia de paz" del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, entre la fecha en que se practique la diligencia de emplazamiento y la que se señale para la celebración de la audiencia, deben mediar dos días hábiles completos, sin contar en ellos el de la cita ni el de la celebración de la audiencia, pues la cita a través de la cual se practica el emplazamiento a la parte demandada, es una notificación personal, que surte efectos de inmediato, por no existir una disposición o principio jurídico en contrario. El artículo especial aludido no contiene reglas para el cómputo de los términos, pero el artículo 40 del mismo autoriza expresamente la aplicación de las disposiciones del código mencionado, cuyo artículo 129 establece que los términos judiciales empezarán a correr desde el día siguiente a aquel en que se hubiera hecho el emplazamiento, lo que lleva a la conclusión inequívoca, de que el término procesal de que se trata, empieza a correr el día siguiente del emplazamiento o notificación, o sea, que ese día siguiente es el primero que se debe tomar en cuenta para saber si medió el término señalado en la parte inicial del artículo 7o. del ordenamiento legal indicado; el día hábil inmediato será el segundo día y la expresión "dentro del tercer día" debe interpretarse en el sentido de que la diligencia respectiva debe llevarse a cabo precisamente dentro de ese día, el tercero, atento al principio de celeridad que caracteriza a la justicia de paz". Localizable en la Octava Epoca, Instancia: Tercera Sala, Fuente, Apéndice de 1995.Tomo: Tomo IV, Tesis: 266, Página: 180. Contradicción de tesis 35/90 Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado y Cuarto Tribunal Colegiado, ambos en Matena Civil, del Primer Circuito. 11 de febrero de 1991. Unanimidad de cuatro votos.

También es de señalar que el juicio oral dada su celeridad, si bien es cierto el plazo que se concede al demandado es muy reducido, en comparación al Juicio Ordinario Civil, el cual efectuado el emplazamiento se otorga al demandado nueve días para producir su contestación, no menos cierto lo es, que la expedites en el procedimiento oral, tiene ventajas, tales que el juicio concluya en un tiempo considerablemente corto, pues este tipo de juicios se lleva el procedimiento en una sola audiencia, e inclusive debería dictarse sentencia definitiva, concluida ésta, lo cual en la práctica no se lleva a cabo por ningún Juez de paz Civil, dada ya la complejidad de los asuntos y la cuantía de los mismos, no obstante la sentencia se dicta en un plazo que va de los tres a los quince días siguientes de la citación.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Posiblemente, antes de las reformas procesales del año de mil novecientos noventa y seis, era posible dictar de inmediato dicha sentencia, pero a partir de éstas, en que se ha incrementado la cuantía de los juzgados de paz, ya no es tan sencillo dictarla, dado el análisis y estudio que requiere la misma, pues no hay que olvidar que la sentencia deberá ser dictada como lo prevé el artículo 81 del código en cita, y cuyo contenido se transcribió con anterioridad.

Retornando a la citación, la ley prevé que el demandado, podrá citarse en:

- 1) habitación del demandado, su despacho, su establecimiento mercantil o su taller, y
- 2). El lugar en que trabaja u otro que frecuente o bien en el lugar donde se encuentre.

En cuanto hace a las notificaciones, el código establece, que tratándose de peritos, testigos o terceros, se les pueden notificar a través de correo, telégrafo y aun por teléfono, debiendo el Secretario de Acuerdos hacer la certificación correspondiente, de que se le hizo dicha notificación por estos medios, verificando los datos fehacientemente.

#### 3.4.2.3 Audiencia de ley

La ley señala que el día y hora señalados para la verificación de la audiencia las partes comparecerán, y si una de las partes no comparece trae las siguientes consecuencias, sea el actor o el demandado, en efecto si no comparece el actor no se puede celebrar la audiencia, en este caso el juez deberá imponer a aquél una multa que no será mayor de ciento veinte veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, la cual será entregada al demandado por concepto de indemnización, conforme lo previsto por el artículo 17 del Título Especial de Justicia de Paz.

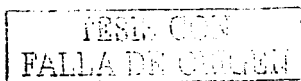
TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Ahora bien, si el demandado no comparece, ello no impide la celebración de la audiencia, ya que en este supuesto se le tendrá al demandado por contestada la demanda en sentido afirmativo. En el caso de que ninguna de las partes comparezca, la audiencia no se celebra, y se deja sin efecto el citatorio, y se podrá expedir de nueva cuenta la cita, si así lo solicitare el actor.

Si comparecen ambas partes, se lleva a cabo la celebración de la audiencia, en la cual y conforme el artículo 20 del Título Especial de Justicia de Paz, las partes expondrán oralmente sus pretensiones por su orden, el actor su demanda, y el demandado su contestación, dada la práctica, en que, tanto las demandas iniciales se presentan por escrito, así como la contestación a las mismas, lo usual es que las partes ratifican dichos escritos en la audiencia, lo cual consideramos que es por economía procesal, pues toda vez que si realmente predominara la oralidad entonces el actor tendrá que exponer oralmente sus pretensiones y el demandado su contestación, lo cual traería como consecuencia que se llevara más tiempo en la audiencia, en tales circunstancias, lo común es que el actor se limite a ratificar su escrito inicial de demanda, y el demandado su contestación de demanda, misma que también en la práctica la presentan en forma escrita.

Cabe señalar que nuestro máximo tribunal ha establecido criterio jurisprudencial en el sentido de determinar, que, si el demandado no comparece a la audiencia a ratificar su escrito de contestación de demanda, se le tendrá por contestada la misma en sentido afirmativo, tal y como fue apuntado con antelación.

El texto derivado de las reformas procesales de 1996, establece que en toda diligencia o comparecencia ante el juez o secretario, las partes deberán identificarse plenamente, puesto que el anterior texto era más complejo, ya que establecía que la identidad de las partes podía ser, por declaración oral, de carta de conocimiento, de documento bastante o de cualquier otro medio que fuere suficiente a juicio del juez, con las reformas lo que seguramente se pretende es que las partes se identifiquen



fehacientemente con documento oficial, como puede ser la credencial de elector, la cartilla militar en el caso de varones, el pasaporte etc.

Asimismo el artículo 41 del mismo Título Especial determina que ante los jueces de paz no será necesario la intervención de abogados, no se exigirá ritualidad alguna, ni forma determinada en las promociones o alegaciones que se hagan. Criterio sustentado en la jurisprudencia localizable en la Séptima Época Instancia: Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Fuente: Apéndice de 1985, Tomo: Parte VI. Tesis: 40, Página: 64, bajo el rubro y texto siguiente:

**JUSTICIA DE PAZ, NO ES NECESARIA LA INTERVENCIÓN DE ABOGADOS EN LA.** Como en el procedimiento de la justicia de paz no se exige ritualidad alguna ni forma determinada en las promociones o alegaciones, según lo establece el artículo 41 del Título Especial, no es necesaria la intervención de abogados en dichos juicios y, por lo tanto, la ausencia de tales asesores no constituye violación al procedimiento”.

En la audiencia de ley se deducirá todas las pretensiones y excepciones, no se sustanciarán artículos o incidentes de previo y especial pronunciamiento, es decir que la audiencia no se podrá interrumpir o diferir, salvo los casos plenamente establecidos por el Título Especial.

En los juicios seguidos ante la justicia de paz, se admitirá reconvencción hasta por la suma máxima de la cuantía correspondiente, misma que ha sido precisada con antelación.

Una vez que han sido ratificados los escritos de demanda inicial y contestación con las excepciones y defensas opuestas por el demandado, y en su caso de la reconvencción con los límites que por cuantía le corresponde a los juzgados de paz, se pasa a la fase expositiva, iniciándose con la probatoria, es decir, con el con el ofrecimiento de pruebas, primero, las ofrecidas por el actor y después las del demandado. Aquí las partes pueden hacerse mutuamente las preguntas que quieran,

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



interrogar a los testigos y peritos en general, presentar todas las pruebas que se puedan rendir, desde luego, concluido el ofrecimiento de pruebas, se procede por el juzgador a la admisión y desahogo de las mismas, es importante resaltar que las partes podrán objetar los documentos que se exhiban en la audiencia de ley, tal y como es sostenido por nuestro máximo tribunal en la siguiente tesis que a la letra versa:

**JUSTICIA DE PAZ. EN LA AUDIENCIA EL DEMANDADO PUEDE OBJETAR LOS DOCUMENTOS DEL ACTOR.** La circunstancia de que el título de " Justicia de Paz" del Código de Procedimientos Civiles de la entidad no exija que el actor exhiba con la demanda los documentos que desee utilizar como prueba, no coloca al demandado en imposibilidad de defenderse, puesto que al tener conocimiento del objeto de la demanda y de los hechos, se le capacita para que conteste la reclamación, y como los documentos debe exhibirlos el actor en la audiencia del juicio, a la que se cita a la parte demandada, es en esta etapa donde tiene la oportunidad de conocerlos, objetarlos y alegar lo que a sus intereses convenga".

Cabe señalar, que si alguna de las partes presenta a sus testigos en la audiencia citada, el juez de paz deberá admitir a los mismos, no obstante que el oferente omita relacionarlas con los puntos controvertidos, caso en que si es exigido por el Código de Procedimientos Civiles, en virtud de que ésta disposición no puede aplicarse supletoriamente al artículo 40 del título especial, debido a que se opone a los principios de oralidad e informalidad que prevé, entre otros el artículo 20 del mencionado título. Cobra sustento a lo anterior la tesis emitida por el Primer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, consultable en la Séptima Época, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: 133-138 Sexta Parte, Página: 164.

**TESTIMONIAL ANTE LA JUSTICIA DE PAZ, DEBE ADMITIRSE LA, AUNQUE AL OFRECERLA NO SE RELACIONE CON LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS.** Si el oferente de la testimonial presenta a los testigos ante el Juez de Paz, éste no puede desechar la prueba aduciendo que la parte omitió relacionarla con los puntos controvertidos como lo establece el artículo 291 del Código de Procedimientos Civiles, porque en este aspecto dicha disposición no puede aplicarse

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

supletoriamente en los términos del artículo 40 del título especial, debido a que se opone a los principios de oralidad e informalidad que recoge, entre otros, el artículo 20 del mencionado título, cuyas fracciones I, II y IV establecen que las partes expondrán oralmente sus pretensiones y presentarán desde luego sus pruebas pudiendo hacerse mutuamente las preguntas que quieran e interrogar a los testigos y peritos, además de que el Juez, inquisitivamente, puede hacer libremente las preguntas que estime oportunas a cuantas personas estuviesen presentes".

**Nota:** En el Informe de 1980, la tesis aparece bajo el rubro "JUSTICIA DE PAZ. DEBE ADMITIRSE LA TESTIMONIAL AUNQUE AL OFRECERLA NO SE RELACIONE CON LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS."

Concluida la fase de pruebas, el juez debe oír los alegatos de las partes, a cada una de las cuales podrá conceder hasta diez minutos. En la práctica no es muy común que las partes formulen alegatos, sino únicamente se limitan a manifestar que alegan lo que a su derecho convenga. Aun cuando el artículo 20 del Título Especial de Justicia de Paz, ya no prevé la conciliación entre las partes, en la práctica durante la audiencia y hasta antes de citar la sentencia, el juez puede intentarla, inclusive proponiendo alternativas de solución, las cuales afortunadamente a la fecha prosperan eficazmente.

En estricto derecho una vez concluida la audiencia, el juez deberá pronunciar su fallo, conforme lo previsto por el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles, es de señalar que en la práctica los jueces de paz no la dictan en ese momento, pero sí a la brevedad posible, pudiéndose ser hasta dentro de los tres días siguientes a la celebración de la audiencia, y como máximo quince días hábiles después, ello aplicando el término legal, por lo que hace a los Juicios Ordinarios Civiles, y tratando de sentencias que requieran de mayor estudio dada la complejidad del juicio a fallar, pero sin que de forma alguna se pueda exceder del término de quince días, como contrariamente lo apunta Ovalle Favela al señalar que la misma pudiera dictarse algunas semanas después, reiterando que el término legal precedente serían quince días, que se otorgan para los juicios ordinarios civiles.



El artículo 21 del Título Especial de Justicia de Paz, idéntico en los términos del artículo 48 del proyecto de 1913 y similar al 15 de la Ley para la Organización de los Tribunales de 1865, establecía que las sentencias se debían dictar a verdad sabida. Sin que se sujetara regla alguna sobre las pruebas, sino que los jueces lo harían según su conciencia, y a buena fe guardada, como indicaba la fórmula española original, es así que al ser reformado el Título Especial de Justicia de Paz, el cual establece en su artículo 21 lo siguiente: "Las sentencias que se pronuncien en los juzgados de paz en materia civil, deberá ajustarse a lo previsto por el artículo 81 de este Código". De ahí, que las sentencias deben cumplir con los requisitos sustanciales de congruencia, es decir resolverlo lo alegado y pedido por las partes, motivación, expresar la valoración de las pruebas y la fijación de los hechos, así como los fundamentos jurídicos y exhaustividad, es decir resolver todas las pretensiones aducidas en la fase expositiva.

Es importante agregar, que todas las resoluciones dictadas en los juicios orales por los jueces de paz civil, deberán publicarse en el "Boletín Judicial" editado por el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, ya que los mismos no tienen publicaciones propias, considerando que tales publicaciones deben hacerse en los términos previsto por el Código de Procedimientos Civiles, tal y como ha sido sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer circuito, en la tesis, localizable en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Tomo: 115-120 Sexta Parte, Página: 96.

**JUSTICIA DE PAZ, PUBLICACION DE LOS ACUERDOS EN LA.** Los acuerdos tomados en los juicios orales dictados por los Jueces Mixtos de Paz deben publicarse en el "Boletín Judicial" editado por el Tribunal Superior de Justicia, pues los juzgados no tienen publicaciones propias; por tanto, no causa agravio al quejoso el hecho de que la publicación de un acuerdo sea muy posterior a la fecha en que fue dictado.

Las resoluciones dictadas por los jueces de paz, son inimpugnables, por los medios que regula el Código de Procedimientos Civiles. Así, el artículo 23 del Título Especial de Justicia de Paz establece que contra las resoluciones dictadas por los

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

jueces de paz, no se dará mas recurso que el de responsabilidad, amén de que éste propiamente no es un recurso, ya que no va tendiente a modificar, revocar, confirmar o anular el fallo que se llegue a dictar, sino se habla de que el recurso de responsabilidad, más bien es un juicio, luego entonces no hay recurso alguno, al efecto existen diversos criterios que han sido sustentados por nuestro máximo tribunal, siendo los siguientes:

**SENTENCIA INAPELABLE. LAS RESOLUCIONES QUE SE DICTEN EN JUICIOS CIVILES QUE CULMINAN CON UNA SENTENCIA DE ESA NATURALEZA, SON IRRECURREBLES. (LEGISLACION DEL DISTRITO FEDERAL).**

Del examen relacionado de lo dispuesto por los artículos 426, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, 2o. y 3o. del Título Especial denominado "De la Justicia de Paz", del propio Código, se llega a la válida conclusión, de que, no sólo la sentencia pronunciada en los juicios de carácter civil cuya cuantía no excede de 182 veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal son irrecurrebles, sino también las resoluciones o autos que se dicten durante el juicio respectivo, toda vez que sobre el particular, existe disposición legal expresa que no deja lugar a dudas, como lo es el invocado artículo 23; precepto que no puede admitir ninguna otra interpretación o excepción, puesto que es sabido, que donde el legislador no distingue no le corresponde al juzgador hacerlo, por lo que, si aquél hubiese pretendido efectuar alguna distinción, no hubiera utilizado en el artículo en cita la expresión genérica "las resoluciones", que sin duda comprende a los autos, a los decretos y a las sentencias, sino que hubiera precisado o particularizado, como lo hace en los artículos 683 y 684 del citado cuerpo legal. cuyos datos de localización se encuentra en la Octava Época, Instancia: Tercera Sala. Fuente: Apéndice de 1995, Tomo: Tomo IV, Parte SCJN, Tesis: 358, Página: 241. Contradicción de tesis 4/90. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo y Tercero en Materia Civil del Primer Circuito. 3 de septiembre de 1990. Cinco votos. NOTA: Tesis 3a./J.26/91, Gaceta número 41, pág. 30; Semanario Judicial de la Federación, tomo VII-Mayo, pág. 51.

**SENTENCIAS PRONUNCIADAS POR LOS JUECES DE PAZ. NO PROCEDE NINGÚN RECURSO, AUN CUANDO VERSE SOBRE UN PROCEDIMIENTO EJECUTIVO MERCANTIL.**

Tratándose de resoluciones pronunciadas por los Jueces de Paz, la ley de la materia (título especial de la Justicia de Paz

TESIS CON  
FALLA DE CUMPLIR

contenido en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal) no prevé recurso alguno, más que el de responsabilidad, según lo ordena su artículo 23. Luego entonces, en forma indebida el a quo acordó que el recurso de apelación interpuesto en contra del auto que no admite la contestación a la demanda, era extemporáneo, puesto que lo correcto era desecharlo por improcedente. No es óbice para concluir lo anterior, el que el Código de Comercio en su artículo 1344 prevea el recurso de apelación, tratándose de juicios ejecutivos; en atención a que las disposiciones de dicho código, referentes al juicio ejecutivo mercantil son aplicables, siempre y cuando no sean contrarias a los ordenamientos que prevé el título especial de Justicia de Paz, de conformidad con su artículo 39 en el momento en que se suscribió el título de crédito; por consiguiente, si en éste se indica que no procede más que el recurso de responsabilidad, es evidente que no procede el recurso de apelación intentado por el demandado. Lo cual obedece a que en caso de existir recursos ordinarios, sería ir en contra de los objetivos de un juicio sumario, como lo es el que se tramita ante un Juzgado de Paz, cuyo objetivo básico es el de lograr un procedimiento rápido, expedito, eficaz y no gravoso desde el punto de vista económico. Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo IX, febrero de 1999, página 49, tesis por contradicción 1a./J. 5/99 de rubro "APELACIÓN, RECURSO DE JUICIOS EJECUTIVOS MERCANTILES TRAMITADOS ANTE JUECES DE PAZ."

Así, como la jurisprudencia localizable en la Novena Época, Instancia: Primera Sala.Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.Tomo: IX, Febrero de 1999,Tesis: 1a./J. 5/99, Página: 49.

**APELACIÓN, RECURSO DE JUICIOS EJECUTIVOS MERCANTILES TRAMITADOS ANTE JUECES DE PAZ.** En los juicios ejecutivos mercantiles que regula el Código de Comercio, deben observarse las disposiciones del mencionado ordenamiento legal, o a falta de disposición expresa, aquellas que conforme al propio código sean aplicables de manera supletoria, sin importar la autoridad judicial ante quien se promuevan, como podría ser un Juez de Paz o un Juez Mixto de Paz, en virtud de que la naturaleza o calidad de los juicios ejecutivos mercantiles no se adquiere o pierde dependiendo del fuero al que pertenezca la autoridad judicial que conozca de ellos. Así, para determinar cuándo procede el recurso de apelación, debe acudirse a lo que en relación con ese particular señale el Código de Comercio, y no lo que dispongan las leyes adjetivas civiles de los Estados, como es el caso del artículo 23

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

del Título Especial de la Justicia de Paz, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal o 965 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California, que señalan que contra las resoluciones pronunciadas por los Jueces de Paz, no se dará más recurso que el de responsabilidad. Lo anterior, porque la elección del tenedor de un título ejecutivo respecto al fuero para deducir su derecho, deriva de una potestad que le otorga el artículo 104 fracción I constitucional, cuando sólo se afecten intereses entre particulares, de manera que las normas conforme a las cuales deberá sustanciarse el juicio deberán ser las del Código de Comercio, por ser el que regula esos juicios, con independencia de que por razón de la cuantía el competente sea un Juez de Paz.

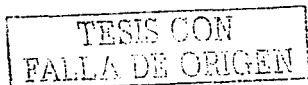
Contradicción de tesis 46/97. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Quinto Circuito. 3 de febrero de 1999. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Humberto Román Palacios. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Ramiro Rodríguez Pérez.

Tesis de jurisprudencia 5/99. Aprobada por la Primera Sala de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, en sesión de diez de febrero de mil novecientos noventa y nueve, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente en funciones Juvenantino V. Castro y Castro, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: Humberto Román Palacios.

Hay que recordar que anteriormente el artículo 719 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, establecía la posibilidad de impugnar las sentencia mediante la apelación extraordinaria el cual fue derogado por el artículo 2º del decreto de reformas al mencionado Código, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 27 de diciembre de 1983. De ahí que las sentencias sean irrecurribles, y las mismas sólo podrán ser impugnadas a través del juicio de amparo.

#### **3.4.2.4 Ejecución**

Respecto de la ejecución de la sentencia dictadas por los jueces de paz, el artículo 24 del Título Especial, establece la obligación que tienen los jueces de paz, para proveer a la eficaz e inmediata ejecución de las sentencias, facultándolos para

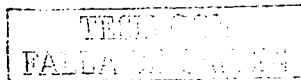


dictar las medidas necesarias en la forma y términos que a su juicio sean procedentes, y sin que sea necesaria la instancia de la parte interesada para proceder a dicha ejecución, la que se puede realizar de oficio, en la práctica, lo común es que las partes realicen las gestiones necesarias para ejecutar la sentencia.

La fracción I del artículo 24 citado, establece la posibilidad de que las partes, una vez que ha sido pronunciada la sentencia de condena y antes de iniciar la ejecución forzosa, lleguen a un acuerdo para lograr la ejecución voluntaria, la fracción II del artículo en comento señala que la parte condenada, proponga una fianza en garantía del cumplimiento de la condena, con el objeto de que se le conceda un plazo hasta de quince días o más con acuerdo del vencedor para que pueda hacer el pago, y si no lo hiciere se procederá de plano con el fiador si lo hay, el cual o gozara de beneficio alguno, en la práctica tal situación no se presenta.

Para la ejecución de las sentencias que condenen a hacer alguna cosa, el artículo 34 del título especial, remite al artículo 517 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal. Para la ejecución de la condena a entregar una cosa determinada, el artículo 33 del título faculta a los jueces de paz para emplear los medios de apremio señalados en el artículo 73 del ordenamiento antes citado, pero si a pesar de los medios de apremio no se obtiene la entrega, se faculta al juez para fijar la cantidad que como reparación se deba entregar de bienes del condenado. Aquí también la ejecución de la condena a entregar una cosa, se puede traducir en el cobro de una determinada cantidad de dinero.

La ejecución de sentencias en que se condena al pago de una cantidad determinada de dinero, se traduce en el embargo y enajenación de los bienes de la parte vencida. los bienes muebles embargados, pueden ser vendidos a través de un corredor o casa de comercio, en los términos del artículo 598 del Código Procesal, son susceptibles de ser pignorados en la institución denominada Nacional Monte de Piedad.



**METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.**

**CAPÍTULO III.-**

En cuanto a este capítulo tercero, es de considerarse que los métodos principalmente utilizados, son el método histórico, el cual ya fue definido al referirnos al primer capítulo, y en el cual se utilizó la técnica documental.

Asimismo, el método Analítico, mismo que se define en el capítulo siguiente, de igual forma se utiliza el método exegético, el cual fue conceptuado con anterioridad.

En el desarrollo de este método se pueden aplicar principalmente técnicas de investigación documental, las que permiten una captura indirecta de información.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



## CAPITULO 4.- PROCEDENCIA DE LAS RECLAMACIONES DEL CONTRATO DE HIPOTECA ANTE LOS JUECES DE PAZ CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.

4.1 Problemática de la acción hipotecaria, en cuanto a la vía en que son tramitados ante los juzgados de Paz del Distrito Federal.

### 4.1.1 VIA ORAL

Por lo que hace a los juicios hipotecarios, se ha presentado un serio problema a partir de las reformas procesales de mil novecientos noventa y seis, originado por la cuantía que se ha incrementado anualmente en los juzgados de Paz, misma que precisamos en el apartado anterior, es decir para juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles, que tengan un valor hasta de \$ 181,110.00 (CIENTO OCHENTA Y UN MIL CIENTO DIEZ PESOS 00/100 M.N.) ello partiendo de la base que la hipoteca es una garantía real, misma que al pretender hacerse efectiva, nos otorga un derecho real.

Como se dijo, dado el incremento de cuantía sufrido en los últimos años en los juzgados de Paz, originó que en éstos, se empezaran a promover Juicios Especiales Hipotecarios, lo que trajo como consecuencia que algunos jueces de Paz, se declararan incompetentes para conocer de los juicios hipotecarios, bajo el argumento de que el Título Especial de Justicia de Paz no contemplaba una vía especial para la tramitación de los mismos, como es de verse en el siguiente proveído:

**"Con el escrito de cuenta de EDGAR GABRIEL P.Z. y OSCAR M.R., en su carácter de apoderados generales de la parte actora B.M., documentos y copias simples que al mismo acompaña, fórmese expediente y regístrese en el libro de gobierno bajo el número que le corresponda y guárdense en el seguro del juzgado los documentos exhibidos como base de la acción. este juzgado resulta incompetente para conocer del juicio especial hipotecario.**

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

de conformidad con lo dispuesto por el artículo 468 del código de procedimientos civiles que establece: "Se tramitará en vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación, división registro extinción de una hipoteca, así como su nulidad, su cancelación, o bien el pago o prelación del crédito hipotecario se siga según las reglas del presente capítulo...". De lo que infiere que el juicio hipotecario se tramita en una vía especial hipotecaria y cuya regulación procedimental se establece en el Título Séptimo, capítulo III, del Código Procesal de la materia, procedimiento que concede a las partes la garantía de seguridad jurídica del proceso ordinario el cual observa un orden de actos y términos procesales prescritos en el Título Sexto del ordenamiento legal antes invocado, apreciándose en el mismo, amplios periodos de prueba deliberatorios que contravienen las disposiciones del Título Especial de la Justicia de Paz, cuyos procedimientos son sumarios, garantizándolos por la simplificación y rapidez, reduciendo los periodos de prueba y términos, lo que trae como consecuencia afectación a las partes, puesto que en la vía especial hipotecaria se encuentra debidamente regulada la formalidad procesal para dicho juicio especial, ya que la Justicia de Paz se rige por un Título Especial que debe prevalecer por el Código de Procedimientos Civiles de esta ciudad, pues esto es el genero y aquel la especie; por otra parte, el artículo 40 del título último citado establece que en los negocios de competencia de los Juzgados de Paz únicamente se aplicarán las disposiciones de este código, de la Ley de Organización de Tribunales en lo que fuere indispensable para complementar las disposiciones de éste Título y que no se opongan directamente o indirectamente a esta situación, que debe prevalecer en términos del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el que se establece el principio de seguridad jurídica, al señalar que nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones y derechos, y que de conocer el suscrito del juicio seguido en la vía especial hipotecaria alteraría las formalidades procesales exigidas para su tramitación y regulación lo es la vía oral, cuya formalidad procesal se encuentra previamente establecida en el Título Especial de la Justicia de Paz, principalmente los artículos 18, 19 y 20, de los que se advierte que uno de los principios rectores de los juicios de paz es la oralidad que impone a las partes la carga de comparecer al juzgado, ante el Juez y en audiencia fijen verbalmente la litis, produzcan contestación

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

a la demanda oponiendo excepciones y defensas y reconvencción, en su caso, ofrezcan pruebas y se desahoguen las mismas, aleguen y se cite para resolución definitiva, aunado que de conformidad al artículo 23 del Título Especial de la Justicia de Paz, establece que contra las resoluciones pronunciadas por los jueces de paz no se dará más recurso que el de responsabilidad, situación que no acontece en la tramitación y substanciación de los juicios hipotecarios seguidos en la vía especial hipotecaria, ya que dicho procedimiento les otorga los recursos ordinarios previstos por la ley, por las cuales este juizado resulta incompetente para conocer del presente asunto, lo que se robustece con las siguientes jurisprudencias: **FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO, SON LAS QUE GARANTIZAN UNA ADECUADA Y OPORTUNA DEFENSA PREVIA AL ACTO PRIVATIVO.**-La garantía de audiencia establecida por el artículo 14 constitucional consiste en otorgar al gobernado la oportunidad de defensa previamente al acto privativo de la vida, libertad, propiedad, posesiones o derechos y su debido respeto impone a las autoridades, entre otras obligaciones, la de que en el juicio que se siga "se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento", éstas son las que resultan necesarias para garantizar la defensa adecuada antes del acto de privación y que de manera genérica se traducen en los siguientes requisitos: 1).- La notificación de inicio del procedimiento y sus consecuencias; 2).- La oportunidad de ofrecer y desahogar las pruebas en que se finique la defensa; 3).- La oportunidad de alegar; 4).- El dictado de una resolución que dirima las cuestiones debatidas, de no respetarse estos requisitos se dejaría de cumplir con el fin de la garantía de audiencia que es evitar la indefensión del afectado." Así como la que se encuentra bajo el rubro de: **COMPETENCIA, SI EL JUICIO NO SE HA INICIADO EL JUEZ PUEDE DECLARAR DE OFICIO QUE CARECE DE ELLA (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE GUANAJUATO Y DISTRITO FEDERAL).** Del análisis relacionado de los artículos 19 y 34 del primer ordenamiento citado concordantes con los numerales 145 y 163, del segundo, en los que establece respectivamente, que "ningún tribunal puede negarse a conocer de un asunto, sino por considerarse incompetente y " en ningún caso se promoverá de oficio las contiendas de competencia" se deriva que deben distinguirse dos hipótesis en relación a la declaración de oficio de incompetencia por parte del juzgador: 1).- Cuando el juicio no se ha iniciado, es decir, cuanto ante el juzgador se

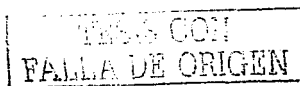


presente un asunto. Este puede abstenerse inicialmente de conocer del mismo si a su criterio no reúne algunos de los criterios de capacidad objetiva que el órgano jurisdiccional debe reunir para ser competente, lo que significa que está facultado para declarar de oficio su incompetencia en el momento en que se le presenta el asunto conforme a los numerales 19 y 145 de los códigos adjetivos referidos, y 2) Cuando el juicio ya se ha iniciado, es decir, cuando el juez ante quien se presentó el asunto ya ha aceptado expresa o tácitamente su competencia, caso en el cual el juez y al no puede declararse de oficio incompetente conforme a lo establecido en los artículos 34 y 163 citados, pues ello implicaría revocar su propia resolución. ..En consecuencia, remítanse los presentes autos y documentos base de la acción a la H. Presidencia de este Tribunal para que por su conducto se sirva turnarlo al C. Juez competente de primera instancia en materia civil para que se avoque a su conocimiento en caso de aceptar la competencia...".<sup>78</sup>

Bajo el tenor anterior, traía como consecuencia que fuera remitido el expediente al juez de primera instancia, el cual también se declaraba incompetente, al tenor del siguiente proveído:

" ...Por recibido el oficio que envía la Presidencia del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, ...por haberse declarado incompetente el C. Juez séptimo de Paz Civil del Distrito Federal por las declaraciones de su acuerdo de fecha primero de junio actual, el suscrito no admite la competencia para conocer del juicio cuyo expediente se recibe, toda vez que como se desprende de los artículos dos y cinco de la Justicia de Paz, prevén lo conducente: Conocerán los Jueces de Paz en materia civil de los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre bienes inmuebles y que conocerán de los negocios relativos a predios ubicados dentro de su jurisdicción", en tales circunstancias se encuentra el pago de crédito que la hipoteca garantiza demandada en la especie; así como tomando en consideración lo establecido por los artículos 470 y 471 del Código de Procedimientos Civiles, que establecen en términos generales que la controversia de que se trata

<sup>78</sup> Auto dictado por el Juez Séptimo de Paz Civil del Distrito Federal, en el expediente 73-4/2001 seguido por Banco Santander Mexicano, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander Mexicano antes Banco de México Somex, S.N.C vs. Juan Ramírez López.



seguirá los trámites en lo general del juicio ordinario y como son la contestación en nueve días, la reconvenión, la audiencia previa, de conciliación y excepciones procesales, en razón a ello si los demás juicios ordinarios sólo que por razón de la cuantía, conoce de los mismos el Juez de Paz en vía oral, por ende, conocerá también del juicio cuya competencia no se admite, con fundamento en el artículo 145 del Código de Procedimientos, más aun cuando entre las limitantes previstas en el artículo 2º. Del Capítulo Especial de Justicia de Paz, no se encuentra expresamente el referido juicio, como lo hace con los de materia familiar y de arrendamiento inmobiliario, así como tampoco está entre las excepciones previstas en el artículo 71 de la Ley Orgánica de Justicia del Distrito Federal y en atención a este último precepto en relación directa con el artículo 2º. De la Justicia de Paz actual, considerando la actualización analizada conforme al consumidor determinada por el Banco de México, el suscrito conocerá de juicios cuya cuantía sea mayor a CIENTO CINCUENTA MIL PESOS y la cantidad líquida que se demanda en el presente asunto es de VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE PESOS 01/100 M.N.) cantidad menos a la prevista por la ley invocada, y los accesorios demandados no son de tomarse en cuenta para establecer el interés del negocio respecto al procedimiento por no estar líquidos mediante el correspondiente procedimiento legal, criterio preestablecido en la jurisprudencia 193, consultable en el último Apéndice del Semanario Judicial de la Federación, pag 132, siendo pertinente agregar que en la especie se trata de un derecho real por derivar de un contrato de crédito con interés e hipoteca, por lo que el suscrito no acepta la competencia del presente asunto por las razones expuestas, por lo tanto, remítase de inmediato los presentes autos y documentos exhibidos a la H. Sala de este Tribunal a fin de que resuelva el presente conflicto competencial....".<sup>79</sup>

<sup>79</sup> Auto dictado por el juez quinceavésimo sexto civil de primera instancia en el Distrito Federal, en el expediente 734/2001 seguido por Banco Santander Mexicano, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander Mexicano antes Banco de México Somex, S.N.C vs. Juan Ramírez López.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Otros se declaraban incompetentes en razón de la materia, al efecto transcribimos el siguiente proveído dictado por un juez de paz:

"México, Distrito Federal a catorce de mayo del dos mil uno.

--En Términos del oficio número 03041 y anexos que remite la C. Secretaría de Acuerdos de la Presidencia y el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, se tienen por recibidos los autos del juicio ORAL promovido por BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, S.N.C. en contra de RAÚL DÍAZ MONTALVO, expediente número 490/2001 que por incompetencia a su vez remite el C. Juez Séptimo de Paz Civil del Distrito Federal. En consecuencia con el expediente antes mencionado, documentos y copias simples que de los mismos se acompañan, fórmese el expediente respectivo y registrese en el Libro de Gobierno de este Juzgado bajo el número que corresponda. En términos de los mismos, se tienen por presentados a VLADIMIR LEÓN PÉREZ Y HÉCTOR ANTONIO ROSELLÓN DÍAZ en su carácter de apoderados legales de la parte actora, personalidad que acreditan y se les reconoce en términos de la copia certificada del Testimonio Número cuarenta y cinco mil setecientos cuarenta y cinco, otorgado ante la fe del Licenciado Javier Cevallos Lujambo. Notario Público número ciento diez del Distrito Federal, demandando en la VÍA ORAL HIPOTECARIA de RAÚL DÍAZ MONTALVO diversas prestaciones, anexando como documento base de la acción la escritura pública número cuatro mil doscientos sesenta pasada ante la fe del Licenciado Miguel López Lira Acevedo, Notario Público número ciento setenta y cinco del Distrito Federal, en donde consta el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria. Tomando en consideración que la vía que pretende el ocurrente está sujeta a lo que prescribe el Capítulo III, del Título Séptimo, del Código de Procedimientos Civiles, concretamente en sus artículos 468 al 488, en virtud de que la Justicia d Paz esta reglamentada en el Título Especial del Código en cita, por lo que haciendo una interpretación sistemática, y armónica de su articulado no se desprende la vía ESPECIAL HIPOTECARIA, además no hay que perder de vista que la citada vía tiene características peculiares que no se

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**contemplan en el Título Especial. En este orden de ideas y por los razonamientos antes vertidos la Suscrita se declara INCOMPETENTE EN RAZÓN DE LA MATERIA, en consecuencia envíense....."**<sup>80</sup>

Situaciones éstas que para litigantes y los propios juzgadores, creó desconcierto, ya que como se dijo, algunos jueces de Paz se declaraban incompetentes para conocer de los juicios aludidos, lo que traía como consecuencia que se remitieran a la Presidencia o a la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, misma que los turnaba al Juez de Primera Instancia que por turno le correspondía, sin embargo éstos, de igual suerte se declaraban incompetentes en razón de la cuantía, originándose así el conflicto competencial, el cual en la mayoría de estos se ha declarado que el juez para conocer de los juicios hipotecarios lo debe ser, el Juez de Paz, como es de verse en la resolución del siguiente conflicto competencial.

#### CONSIDERANDOS:

"....De autos se desprende que el C. Juez Quincuagésimo Sexto de lo Civil, actuó ajustado a derecho, al no aceptar la competencia, toda vez que de las cantidades que reclamó el actor por concepto de suerte principal más los accesorios legales, se aprecia su incompetencia por razón de la cuantía para conocer del asunto planteado, atento a lo dispuesto por la fracción II del Artículo 50 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en relación con el acuerdo 14-89/99, del ocho de diciembre de 1999, publicado en el Boletín Judicial el trece de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, que establece para efectos de competencia por razón de la cuantía para los juzgados de Paz Civiles hasta por la cantidad de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M.N., y tomando en consideración que las cantidades reclamadas en la demanda sumadas dan un total de VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE PESOS 41/100 M.N., es clara la incompetencia del citado Juez de primera instancia.

<sup>80</sup> Auto dictado por la juez Quincuagesimo Octavo de Paz de Civil, en el expediente No. 490/2001 seguido por Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos S.N.C.V.S Raúl Díaz Montalvo..

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

En este tenor, considerando que las cantidades que reclamó el actor por concepto de suerte principal y accesorios legales, se aprecia la competencia del Juez Séptimo de Paz Civil, por razón de la cuantía para conocer de la demanda, atento a lo dispuesto por la fracción I de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, relacionado con el acuerdo antes citado, que establece para efectos de competencia por razón de la cuantía para los Juzgados de Paz Civil, en juicios contenciosos que versen sobre derechos reales de inmuebles que tengan valor hasta de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M.N. Es necesario hacer hincapié que la fracción I del Artículo 71 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, se refiere a juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles; y como en la especie el juicio que planteó el B.M. es en relación al pago de Hipoteca, misma que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2893 del Código Civil, es un derecho real, por lo tanto, es clara la competencia del Juez Séptimo de Paz Civil.

Cabe puntualizar que de una correcta interpretación de lo dispuesto por el artículo 157 del Código de Procedimientos Civiles, puede considerarse para determinar la competencia por cuantía de los jueces, lo que demanda el actor, más los réditos, si son anteriores a la presentación de la demanda.

Por su parte, los artículos 144 y 149 del Ordenamiento Procesal Civil, establecen que la competencia de los Tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio, y que la competencia por razón del territorio y materia son las únicas que se pueden prorrogar, salvo que correspondan al fuero federal; lo que significa que la competencia por razón de la cuantía, no puede quedar al arbitrio de las partes, pues de ser así, el actor podría dividir el objeto de su acción, de acuerdo con su conveniencia, hasta el grado de hacer que un negocio del que debiera conocer un Juez de primera instancia, lo fallara uno de paz, cosa contraria a la naturaleza de estos juicios, cuyas características se fundan en que los negocios cuya cuantía no exceden de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS en los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles; o bien, de los

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



demás negocios de jurisdicción contenciosa, común o concurrente cuya cuantía no exceden de CINCUENTA MIL PESOS. Cantidades que determinó el acuerdo arriba citado, con vigencia para el año dos mil, ... Y en el caso a estudio no está dentro de los casos de excepción, al no tratarse de un interdicto, ni un asunto de competencia de los Jueces de lo Familiar, los reservados a los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal, y si en cambio se trata de un juicio contencioso que versa sobre derechos reales sobre inmuebles, como lo es la hipoteca, cuya cuantía no excede el monto previsto en la actualización para el año dos mil....."

No es óbice para arribar a la anterior conclusión lo dispuesto en el artículo 40 del Título Especial de la Justicia de Paz, por que los juicios hipotecarios los regula el Código de Procedimientos Civiles en los artículos 468 al 488, y deben observarse dichas disposiciones, sin importar la autoridad ante quien se promuevan, como podría ser un Juez de Paz o un Juez de primera instancia, en virtud de que la naturaleza o calidad de los juicios hipotecarios no se adquiere o pierde dependiendo del fuero al que pertenezca la autoridad judicial que conozca de ellos. Así también, para determinar en dichos juicios cuándo procede el recurso de apelación, debe acudirse lo que en relación con ese particular señale el Código de Procedimientos Civiles, y no lo que dispongan el Título Especial de la Justicia de Paz, del mismo Código. Lo anterior, para que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho. En las relatadas condiciones, el suscrito Magistrado arriba a la conclusión de que el Juez competente para conocer del presente juicio, lo es el Juez Séptimo de Paz Civil. Por tanto, deben enviarse a dicho juez los autos para que se avoque a su conocimiento, y dicte el auto admisorio que en derecho correspondía.

Por lo expuesto y fundado, se

#### RESUELVE

**PRIMERO.-** Se declara Juez competente para conocer de la demanda que planteó B.M. en contra de **MARÍA GUADALUPE G.C. Y VIDAL GUILLERMO R.C.** al Juez



**Séptimo de Paz Civil en el Distrito Federal. En consecuencia..."<sup>81</sup>**

De la resolución anterior, es de resaltar respetuosamente nuestras apreciaciones: primero, consideramos que no se daba el conflicto competencial, ya que la competencia únicamente se da por grado, materia, territorio y cuantía, luego entonces si el juez de paz civil, se declara incompetente bajo el argumento que el Título Especial de Justicia de Paz no contempla la Vía Especial Hipotecaria, no pudiese hablarse de incompetencia por vía, ya que la misma no se encuentra regulada por ordenamiento jurídico alguno, sino lo procedente en su caso sería no admitir la demanda en la vía especial hipotecaria, y en caso de inconformidad por parte del promovente, podía solicitar el juicio de garantías, pues recordemos que contra las resoluciones de los Jueces de Paz no hay recurso alguno, salvo el mal llamado recurso de responsabilidad, que, como sabemos no es un recurso, sino un juicio.

En efecto, el conflicto competencial resolvió en el sentido que el juez de paz civil sí debe conocer de los juicios hipotecarios, pero jamás entra al estudio en relación a la Vía, que era la razón sustancial y jurídica, por la cual algunos jueces de paz civil no conocían de dichos juicios; en cuanto al Juez de Primer instancia era lógico que se declarara incompetente por razón de cuantía, la cual nada tenía que ver con el sentido, del porque se declaraban incompetentes los jueces de Paz Civil.

En efecto en el conflicto competencial se resolvieron, cuestiones de competencia por cuantía y Vía?. Lo cual indudablemente no era materia de éste.

Así, los problemas continuaron, los jueces de paz civil se declaraban incompetentes para conocer de los juicios hipotecarios pro razón de la materia, lo cual resulta totalmente incongruente, ya que no existe duda alguna de que los juicios hipotecarios pertenecen a la materia civil, en cuanto a declararse incompetentes por la vía, de igual forma resultaría improcedente, ya que tal competencia no la contempla la

<sup>81</sup> Resolución de conflicto competencial, dictado por la Séptima Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Anales de Jurisprudencia, sexta época, Julio- agosto 2000, Tomo 246.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

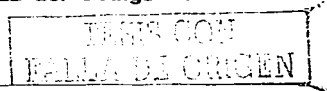
ley; y en cuanto a los jueces de primer instancia, resulta lógico y jurídico que se declaren incompetentes en razón de la cuantía.

Empero todas las anteriores posiciones han creado un desconcierto jurídico, tan es así, que el uno de junio del dos mil, el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal emitió opinión a este respecto, ante la solicitud realizada por un abogado postulante a nombre del FIDEICOMISO FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA (FOVI), acuerdo éste que para mayor ilustración se vacía en su parte conducente:

" En cumplimiento a lo ordenado por el H. Pleno de este Tribunal, le comunico que en esta fecha se dictó un acuerdo que a la letra dice:

" Visto El escrito presentado por OCTAVIO ACEVEDO CRUZ quien promueve a nombre del FIDEICOMISO FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA (FOVI), y solicita que el H. Pleno de este tribunal, emita una opinión, en relación con la competencia de los Jueces Civiles de Primera Instancia y de Paz Civil en el Distrito Federal, para conocer de los juicios hipotecarios que ante éstos se plantean, el H. Pleno de este Tribunal con fundamento en el artículo 32 fracción V de la Ley Orgánica que rige a este Tribunal considera procedente emitir el siguiente acuerdo:

El Título Especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimiento civiles para el Distrito Federal, no limita el conocimiento de tal autoridad únicamente a lo que contempla dicho título, ni lo exime de conocer de cuestiones contenciosas que versen sobre la propiedad o derechos reales sobre inmuebles o de juicios hipotecarios, tampoco establece que ésta sea legalmente incompetente para conocer de tales procedimientos, por tanto, si en éstos la cantidad o cantidades que se reclaman, no rebasan la de \$163,200.00 (CIENTO SESENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.) que establece el acuerdo número 17-56/2000 emitido por el Consejo de la Judicatura del Distrito Federal, el quince de diciembre del año dos mil, para fijar la competencia de los Jueces de Paz Civil en razón de la cuantía, es evidente que con fundamento en el artículo 2º. Del Título Especial de la Justicia de Paz del Código de



**Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la fracción II, del artículo 50 y el Artículo 71 fracción I, de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, quien debe conocer de esos juicios, es el Juez de Paz Civil de esta Ciudad, que resulte competente, por razón de materia y territorio. Comuníquese el presente acuerdo a los CC. Jueces de Primera Instancia Civil y de Paz Civil en el Distrito Federal."Rúbricas..."<sup>42</sup>**

De dicho acuerdo se advierte, que tampoco el H. Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, entro al estudio del problema que acontece respecto de la vía especial hipotecaria, y la vía oral citada, ya que la opinión emitida por el mismo, se centro a fijar la competencia de los Juzgados de Paz, sin que forma alguna haya establecido la obligatoriedad de los jueces de Paz Civil, para conocer de los juicios hipotecarios en la vía especial hipotecaria.

No obstante lo anterior, algunos jueces de paz civil, dada la interpretación que han dado al acuerdo antes citado, conocen de los Juicios Hipotecarios precisamente en la vía especial hipotecaria, sin embargo lo hacen más por el criterio que se ha adoptado por el Tribunal, que por propio convencimiento de ellos, tal y como se ha exteriorizado por éstos en las diversas pláticas que se ha sostenido con los mismos, tanto por vía telefónica, así como de manera personal, estas últimas llevadas a cabo en los juzgados de los que son titulares, dentro de los que han sostenido que no se deben conocer los juicios hipotecarios en la vía especial hipotecaria, podemos citar a los siguientes: Juez séptimo, Licenciado Roberto Martínez González, juez sexagésimo séptimo, Juez sexagésimo séptimo, C- Juez Jorge Dircio Gil, Lic. Joaquín Arana Vergara, Juez Cuadragésimo Segundo de Paz Civil, la juez Quincuagésimo Octavo, lic. María. de Lourdes Rosas Vargas, juez vigésimo primero de paz civil, Lic. María Elena Arellano Castillo, Lic. Minerva Tania Martínez Cisneros, Juez tercero, Lic. Irene Isabel Licona, Juez duodécimo, Lic. Salvador Ramírez Rodríguez, Juez Cuadragésimo Cuarto de Paz Civil, sin embargo algunos de estos juzgadores conocen de dichos juicios en la vía especial hipotecaria y también en la vía oral, bajo el principio,

<sup>42</sup> ACUERDO emitido por el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, de fecha uno de junio del dos mil UNO, a solicitud de la parte actora Fideicomiso Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda ( FOVI).



"lo que pida el postulante".<sup>63</sup> Lo cual a mi juicio me parece incorrecto, toda vez que la incertidumbre jurídica en el conocimiento de estos juicios aumenta, en lugar de que se resuelva, presentándose las siguientes situaciones:

1ª. Cuando se promueven los juicios hipotecarios, ante los Jueces de primer instancia, lógicamente lo hacen en la Vía Especial Hipotecaria, éstos, al declararse incompetentes para conocer de los mismos en razón de la cuantía, son remitidos a los jueces de paz civil que corresponda, trayendo como consecuencia que algunos jueces de paz civil prevengan para efectos de que aclaren la vía, en virtud de que ante los jueces de paz, sólo conocen en la Vía Oral, otros los admiten en la Vía Especial Hipotecaria.

2ª.- Las solicitudes que hacen los promoventes, es bajo los lineamientos establecidos por el Código de Procedimientos Civiles, Capítulo III del Juicio Hipotecario, luego entonces, si se aplican los lineamientos de los juicios especiales hipotecarios, nos encontramos que se contraviene lo dispuesto por el artículo 40 del Título Especial de Justicia de Paz, que al efecto prevé: "En los negocios de la competencia de los juzgados de paz, únicamente se aplicarán las disposiciones de este Código y de la Ley de Organización de Tribunales, en lo que fuere indispensable, para complementar las disposiciones de este título y que no se opongan directa o indirectamente a éstas".

Pues, no debe pasar desapercibido que la ley especial, esta por encima de la general, debiendo prevalecer el Título Especial de Justicia de Paz, sobre el Código de Procedimientos Civiles, pues aquel es la especie y éste último es el género.

De lo anterior concluimos que el juez de paz, no puede aplicar los lineamientos del juicio especial hipotecario, puesto que al hacerlo no sólo contraviene el Título Especial, sino además la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del

<sup>63</sup> Reunion celebrada en el año dos mil uno, con jueces de Paz Civil del Distrito Federal, en sus juzgados respectivos, así como via telefónica.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Distrito Federal, dado los principios rectores de los juzgados de paz, como es el de ser uniinstanciales, previsto en el artículo, 47 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, la informalidad e irrecurribilidad de sus resoluciones, puesto que de tramitarse en la Vía especial hipotecaria, las resoluciones serían apelables, lo cual no es viable, (contrario a lo señalado en el conflicto competencial ) otro sería el término para dar contestación a la demanda, puesto que en el Juicio Especial Hipotecario señala nueve días, lo que atentaría a los principios con el cual se caracterizan los juzgados de Paz, como es el de oralidad, e inmediatez, ya que, conforme el artículo 20 del Título Especial, establece que en la audiencia oral, el actor deberá comparecer a exponer oralmente sus pretensiones, y si lo hace en forma escrita deberá ratificarlas en ese momento, asimismo el demandado deberá comparecer a contestar la demanda, bajo el mismo supuesto, es decir si lo hace por escrito deberá ratificarla, puesto de lo contrario se tiene por contestada en sentido afirmativo, además cabe agregar que las resoluciones dictadas por un Juez de Paz, no son recurribles, conforme lo previsto por el artículo 23 del Título Especial establece, el cual señala que contra las resoluciones pronunciadas por los jueces de paz no se dará más recurso que el de responsabilidad.

En conclusión no deben aplicarse los preceptos que rigen a los juicios especiales hipotecarios, puesto rompería totalmente con la vía natural de los juzgados de paz civil, y la uniinstancialidad que la ley prevé.

Sin que de forma alguna pase desapercibido, que tampoco se puede hacer nugatoria la justicia, es decir no se puede dejar de conocer de los juicios hipotecarios, por parte del juez de paz civil, pero si creemos necesarios que éste tenga una base jurídica para el trámite de los mismos, pues si bien es cierto, la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y el Título Especial de Justicia de Paz, no limita en cuanto a la posibilidad de conocer de los juicios hipotecarios a los jueces de Paz Civil, no menos lo es que no existe fundamento alguno para que el juez de paz tramite los juicios hipotecarios en la vía especial hipotecaria.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

En la práctica, los jueces de paz civil denotan una gran variedad de criterios para la tramitación, algunos sí aplican parcialmente lo establecido en la vía especial hipotecaria, otros no aplican ningún lineamiento de la vía especial hipotecaria, en virtud de estar convencidos que contravienen el Título Especial de Justicia de Paz, otros de plano se declaran incompetentes para conocer de dichos juicios y otros actualmente algunos aplican y tramitan los juicios hipotecarios en la Vía Especial Hipotecaria.

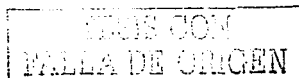
Tal situación no debe continuar, por lo que se considera necesario, que deberán establecerse las bases jurídicas que determinen la forma de tramitación de los juicios hipotecarios y así terminar con la incertidumbre jurídica que se presenta en la actualidad, tanto para jueces, abogados postulantes y litigantes, ya que día a día se incrementa el número de juicios hipotecarios presentados ante la Justicia de Paz, a la fecha se ha presentado un amparo indirecto, en virtud de haber conocido un Juez de Paz Civil en la vía oral un Juicio Hipotecario, y no en la Especial Hipotecaria, y que a la fecha se tiene conocimiento fue resuelta en el siguiente sentido, que en su parte conducente reza:

**" ...También se duele la peticionaria de garantías de que el procedimiento se debió haber tramitado en la vía especial hipotecaria, en términos de lo dispuesto por el artículo 40 del Título Especial de la Justicia de Paz, y que al no haberse hecho así se le dejó en estado de indefensión pues solo se le concedieron tres días para la contestación de la demanda y no se abrió periodo probatorio alguno".**

**Dicho motivo de inconformidad también es infundado.**

**Elo es así, porque el artículo 40 del Título Especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles dispone: "Artículo 40.- En los negocios de la competencia de los juzgados de paz, únicamente se aplicarán las disposiciones de éste código y de la Ley de Organización de Tribunales, en lo que fuere indispensable, para complementar las disposiciones de este título y que no se opongan directa o indirectamente a éstas.**

**De lo anterior se desprende que el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal contiene un**



**Título Especial para la tramitación de los juicios ante un Juzgado de Paz, y por lo tanto el procedimiento deberá sujetarse a los preceptos de dicho Título y únicamente serán aplicables las disposiciones del Código Procesal mencionado en lo indispensable, es decir, sólo en aquellas cuestiones en que las disposiciones relativas a la justicia de paz sean omisas o bien regulen de manera deficiente determinada circunstancia, siendo infundado también lo aducido por la quejosa en el sentido de que se le dejó en estado de indefensión ya que tuvo oportunidad de comparecer a la audiencia de ley a efecto de producir su contestación a la demanda y ofrecer las pruebas que considerara pertinentes. Es aplicable al respecto, la tesis de la Tercera Sala publicada en la página 2353, Tomo LXXII, quinta época del Semanario Judicial de la Federación que textualmente dice: "JUECES DE PAZ, COMPETENCIA DE LOS. La justicia de paz se rige por un Título Especial, que debe prevalecer por el Código de Procedimientos Civiles del Distrito, pues esto es el género y aquel la especie; pro otra parte, el artículo 40 del Título citado, establece que en los negocios de la competencia de los juzgados de paz, se aplicarán las disposiciones del Código y de la Ley de Organización de Tribunales, en lo que fuere indispensable para complementar las disposiciones de ese Título y que no se opongan al mismo. Ahora bien, el artículo 5º del repetido Título establece la competencia de los juzgados de Paz....." En las narradas circunstancias, al no haberse demostrado la inconstitucionalidad de los actos reclamados, procede negar el amparo y protección de la Justicia Federal solicitada. Por lo expuesto, fundado y con apoyo además en el artículo 1º, fracción I, 76 a 80 y 155 de la Ley de Amparo, se resuelve: UNICO.- La justicia de la Unión NO AMPARA NI PROTEGE A CELIA VERA SILVA DE MONROY contra los Actos que reclamó del Juez y Actuario del Juzgado Sexagésimo Octavo de Paz Civil del Tribunal Superior del Distrito Federal, que precisados quedaron en el resultando primero de esta sentencia".<sup>84</sup>**

En contra de la resolución anterior, se interpuso recurso de revisión, conociendo del mismo el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, que en su parte conducente declaró lo siguiente:

<sup>84</sup> Resolución dictada por el Juez Primero de Distrito en materia Civil en el amparo No. 17/2001-III promovido por CELIA VERA SILVA DE MONROY, contra actos del Juez Sexagésimo Octavo de Paz Civil, dentro del juicio Oral, seguido por Fondo de Fomento Microcredito en contra de Celia Vera Silva de Monroy, Expediente 47/2000.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



".....En tales condiciones, debe precisarse que la acción ejercitada por la actora es la especial hipotecaria, de conformidad con lo dispuesto en el transcrito artículo 468, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por ello debió tramitarse en la vía especial hipotecaria en tanto que tuvo por objeto el pago del crédito que la hipoteca garantiza...."

Las anteriores consideraciones, son suficientes para estimar que la controversia natural no se tramitó en la vía procedente, lo que obliga a conceder el amparo y protección de la justicia Federal ante la flagrante violación de garantías que se cometió en perjuicio de la solicitante del amparo.....pues no debe de perderse de vista que la vía constituye un presupuesto procesal de la sentencia de fondo, así como los elementos de la acción que el juzgador debe estudiar de oficio, decidiendo sobre la acción intentada y las excepciones a ella opuestas cuando la vía en que se tramitó el juicio fue la procedente.

Por lo expuesto y fundado..... PRIMERO.- La Juez Primero de Distrito en Materia Civil en el Distrito Federal carece de competencia para conocer y resolver respecto del juicio de amparo indirecto promovido por Celia Vera....contra los actos reclamados del Juez Sexagésimo de Paz Civil del Distrito Federal. SEGUNDO.- Se deja insubsistente la sentencia que dictó con fecha dieciséis de febrero de dos mil uno... TERCERO.- La Justicia de la Unión ampara y protege a Celia Vera....."<sup>55</sup>

Así como la resolución dictada por el Décimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, con fecha quince de octubre del año dos mil dos, la cual en su parte conducente establece:

<sup>55</sup> Resolución dictada por los magistrados que integran el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Presidente Anastasio Martínez García y Ponente Sara Judith Montalvo Trejo, del toca R.C. 1327/2001 relativo al recurso de revisión interpuesto por Celia Vera Silva de Monroy, en contra de la sentencia de fecha dieciséis de febrero del dos mil uno, dictada por la Juez Primero de Distrito en Materia Civil en el Distrito Federal, en el juicio de amparo 17/2001-III, derivado del juicio llevado ante el Juzgado Sexagésimo Octavo de Paz Civil, dentro del juicio Oral, seguido por Fondo de Fomento Microcrédito en contra de Celia Vera Silva de Monroy, Expediente 47/2000.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**V i s t o s**, para resolver los autos de la revisión civil número 370/2002, interpuesta por el tercero perjudicado **ENRIQUE A. C.** por su propio derecho en contra de la sentencia de catorce de agosto de dos mil dos, terminada de engrosar el treinta del mismo mes y año, dictada por el Juez Segundo de Distrito en Materia Civil en el Distrito Federal, en el juicio de garantías número 442/2002-II, y...

**CUARTO.-** Los conceptos de violación expresados por la quejosa se tienen por reproducidos por no ser obligatorio transcribirlos....**QUINTO.-** La quejosa sostiene, que no ha sido emplazada al junio oral hipotecario y que no se cumplieron las formalidades esenciales del procedimiento, por que se violaron en su perjuicio las garantías de legalidad y audiencia previstas en los artículos 14 y 16 constitucionales. El concepto de violación que se ha sintetizado....es suficiente para conceder el amparo y protección de la justicia de la Unión solicitado, toda vez que Enrique Avendaño Cisneros ejerció la acción hipotecaria civil derivada del incumplimiento de un contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, y por ende, en el juicio hipotecario debían observarse las formalidades esenciales previstas en los artículos del 468 al 488 del Código de Procedimientos Civiles PARA EL Distrito Federal, aun cuando de la demanda respectiva tocó conocer al Juez Sexagésimo Octavo de Paz Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en atención a que la naturaleza o calidad del juicio hipotecario no se adquiere o se pierde atendiendo a la autoridad que conoce de él, por razón de la cuantía del asunto, y no obstante, el juicio del que provienen los actos reclamados se tramitó conforme a las disposiciones del Título Especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, violándose así como lo dispuesto por el párrafo segundo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que se dictó una sentencia de condena en contra de la quejosa, en un juicio en el que no se cumplieron las formalidades esenciales previstas por lo artículos 468 al 488 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Como ya se dijo, el concepto de violación que se ha mencionado, suplido en su deficiencia, con fundamento en el artículo 76 bis, fracción VI, de la Ley de Amparo, es suficiente para conceder el amparo y protección de la Justicia de la Unión a la quejosa CELIA M.G de V. dado que se advierte que hubo en contra de la peticionaria del amparo una violación a los artículos 468 al 488 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que tal violación es

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

manifiesta y que por efecto de esa violación se dejó a la citada quejosa sin defensa, puesto que se le impidió dar contestación a la demanda, oponer excepciones y defensas, ofrecer pruebas, desvirtuar las pruebas de su contraparte, alegar en la audiencia y en general ejercer sus derechos procesales. En el presente caso se advierte, que se tramitó un juicio oral hipotecario, con base en un contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria.. y que al procedimiento se le aplicaron las normas contenidas en el Título Especial denominado "De la Justicia de Paz" contenido en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente.... El juicio debió tramitarse de acuerdo con lo dispuestos por los artículos 468 al 488..

Efectivamente, para que un juicio se considere hipotecario es necesario que la demanda se funde en un documento en el que el pago de un crédito se garantice con la hipoteca que se constituye, de lo contrario se estará en presencia de cualquier otro juicio, pero no de un juicio hipotecario, y esa calidad de los juicios hipotecarios subsiste con independencia del juez que conozca del asunto, pues la competencia del juez ante quien se tramita el juicio se la da la cuantía del negocio y el juicio sigue siendo hipotecario y las normas conforme a las cuales debió tramitarse y resolverse son las prevista en los artículo s468 al 488 del Código De Procedimientos Civiles del Distrito Federal vigente.....Dicho en otras palabras, la competencia por razón de la cuantía, del juicio que se promueve ante un juez de Paz Civil del fuero común, no desnaturaliza la acción misma, puesto que el derecho deducido sigue teniendo como fundamento un documento que garantiza un crédito a través de una hipoteca, por tanto, también los jueces de Paz Civil deben observar las normas del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que regula los juicios hipotecarios, al tramitar y resolver un juicio hipotecario, como es el caso. Luego entonces, si el Juez Sexagésimo Octavo de Paz Civil, no observo las formalidades esenciales del juicio especial hipotecario, con ello se dejó sin defensa a Celia M. G. de V. por lo que ha lugar a concederle el amparo y protección de la justicia federal solicitado, para el efecto de que el juez sexagésimo octavo de paz civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal deje insubsistente todo lo actuado en el juicio oral hipotecario557/2000 a partir del auto que admitió a trámite la demanda, y provea lo que corresponda a la demanda formulada por Enrique Avendaño Cisneros, teniendo en cuenta lo aquí considera. Ante tal resolución

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**interpuso Amparo el quejoso Enrique Avendaño Cisneros, para efectos de lo aquí vertido solo se copia en su parte conducente los agravios:**

....Pero reitero, el Juez de Paz debe llevar y tramitar todo tipo de juicio conforme a las normas establecidas para todo tipo de controversia, pues no admite limitaciones en su trámite ni procedimientos esenciales, todos los juicios deben seguirse en la misma forma oral, por lo que no existe, ninguna violación manifiesta que de la ley que implique que el juez de Distrito conceda el amparo y protección al quejoso pues estaría legislando y creando un procedimiento especial dentro del título especial de la justicia de paz para los juicios hipotecarios, lo que correspondería al Congreso de la Unión, mediante una ley o decreto...

**QUINTO.** ... Ello pone de manifiesto que el Aquo sólo se apoyó en la naturaleza del juicio, para determinar que debieron aplicarse los artículos 468 al 488 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, pero no preciso ni analizó de una manera clara y expresa, de qué precepto legal derivaba la obligación por parte del Juez de Paz Civil, de tramitar los juicios hipotecarios de menor cuantía, conforme a los artículos que él refiere, para que de esa manera se pudiera considerar que efectivamente, hubo una violación manifiesta de la ley que dejo en estado de indefensión a la quejosa. Máxime que en el caso, el Juez de Distrito no razonó en su sentencia, el contenido de los artículos 2 y 40 del Título Especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, cuyo texto a la letra dice: ..."

En las relacionadas condiciones al resultar fundado el agravio expuesto por el inconforme, procede revocar la sentencia recurrida, misma que había otorgado la protección constitucional a la quejosa.<sup>50</sup>

Recientemente, la situación anterior sigue persistiendo, ya que al no prever el Título Especial de Justicia de Paz, una vía especial para el trámite, precisamente de los

<sup>50</sup> Resolución dictada por el Decimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito en los autos de la revisión civil numero 370/2002 interpuesta por Enrique Avendaño Cisneros, en contra de la sentencia dictada por el Juez Segundo de Distrito en Materia Civil en el Distrito Federal, en el juicio de garantías 442/20002-II.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

juicios especiales, como sería el especial hipotecario, algunos jueces de paz, siguen conociendo en la vía oral, como es el caso del juicio 851/2002, juicio oral, acción real hipotecaria, seguido ante el juzgado Quincuagésimo de Paz Civil, mismo que se tramitó en la vía oral, y dentro de los lineamientos establecidos por el Título Especial de Justicia de Paz, el demandado dio contestación a la demanda, oponiendo entre otras excepciones la de improcedencia de la vía, resolviendo la juzgadora que era improcedente dicha excepción, bajo el argumento de que el título especial de la Justicia de Paz, no prevé esa vía, que no se pueden aplicar supletoriamente el Código de Procedimientos Civiles, ya que contraviene el Título citado, que conforme el artículo 47 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, así como que los juzgados de paz son uninstantiales, por lo que los procedimientos deben sujetarse a las normas establecidas en el citado título, mismo que en su artículo 40 establece que en los negocios de competencia de los juzgados de paz, únicamente se aplicarán las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles, concluyendo la juez, que el Título Especial de la Justicia es el género y el segundo citado es la especie. Motivo por el cual declaro improcedente la excepción en comento. Seguido el juicio por sus trámites se dictó la sentencia correspondiente, concluyendo con los siguientes puntos resolutivos: PRIMERO.- Resultó procedente la vía oral, en la que el actor acreditó parcialmente sus pretensiones y la demandada Reyna Teresa Juárez Cruz acreditó parcialmente sus excepciones y defensas, en consecuencia.....". Inconforme con la anterior resolución, la demandada promovió juicio de garantías, en la que sustancialmente manifestó como conceptos de violación los siguientes:

**Se violan los artículos 14 y 16 de la constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al seguirse un juicio hipotecario en la vía sumaria oral ante juzgado de Paz, en vez de la vía especial hipotecaria, ante un juzgado Civil de Primera Instancia, que otorga mejores medios de defensa y que es la adecuada para dirimir los juicios hipotecarios, lo cual lo dejo en estado de indefensión al haber la juzgadora conocido de un juicio que no debió conocer, dejándolo en estado de indefensión, ya que las resoluciones dictadas por un juez de paz son irrecurribles y se dictó en su contra una sentencia condenatoria sin que se haya seguido el juicio en la vía idónea y ante juez competente para conocer**

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

de un juicio especial hipotecario. El Tribunal Federal al estudiar los conceptos de violación, en su parte conducente señalo lo siguiente:

Son fundadas las alegaciones en estudio con respecto a la vía en que fue intentada la acción, ya que los artículos 462, 468 del Código de Procedimientos Civiles, señalan respectivamente: " Si el crédito que se cobra está garantizado con la hipoteca, el acreedor podrá intentar el juicio hipotecario, el ejecutivo o el ordinario. Artículo 468.- Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación, división, registro y extinción de una hipoteca, así como su nulidad, cancelación, o bien, el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. De las constancias procesales se desprende que Carlos García Álvarez, por su propio derecho demandó de Reyna Teresa Juárez Cruz el pago de la cantidad de \$ 55,00.00 (CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de capital adeudado, conforme lo estipulado en el contrato de mutuo con garantía hipotecaria, y demás prestaciones señaladas, exhibiendo como base de la acción el primer testimonio notarial de la Escritura Pública número 78621 otorgada por el Notario Público Número 127 del Distrito Federal. De lo expuesto se evidencia que en virtud de que la parte actora ejerció la acción hipotecaria, se concluye que la vía procedente era necesariamente la especial hipotecaria y no la oral ante un juzgado de paz, puesto que no queda a elección del actor elegir la vía cuando ejercita la acción hipotecaria, sino que ésta necesariamente debe intentarse en la vía especial que regulan los artículos 468 al 488 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. En tales circunstancias se estima que la substanciación de la acción intentada en la vía oral afecta la esfera jurídica de derechos de la parte quejosa, porque como fundamento lo hace valer, con la tramitación del asunto en la vía oral, sus oportunidades de defensa fueron menores, en atención a los plazos concedidos por el Título Especial de Justicia de Paz para tal efecto, y al impedimento de interponer los medios ordinarios de defensa que proceden contra las resoluciones dictadas en los juicios tramitados en la vía especial hipotecaria. Como corolario de lo anterior, cabe destacar que la vía especial hipotecaria no puede ser intentada en ningún caso ante el juez de paz Civil, toda vez que el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal contiene un Título Especial de Justicia de Paz que

FESES CON  
FALLA DE ORIGEN

regula la competencia y formalidades que se deben seguir en los procedimientos seguidos ante el mismo, y en el artículo 40 del citado título, se establece que en los negocios que conozcan dichos juzgados sólo se aplicarán las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en lo que fuere indispensable para complementar las disposiciones contenidas en dicho título y no se opongan directa o indirectamente a estas últimas; por lo que si el ejercicio de la acción hipotecaria debe realizarse en la vía especial prevista y regulada en los artículos 468 al 488 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal el juicio de Paz no está en aptitud de aplicar estas últimas, ya que del análisis comparativo realizado con antelación es evidente que se contraponen con las establecidas en el título especial, como lo es por ejemplo el que en aquéllas se contemple el recurso de apelación y en cambio en estas últimas está vedada la procedencia de cualquier medio ordinario de impugnación. En las condiciones mencionadas se estima conceder el amparo solicitado para los siguientes efectos: 1.- La Juez responsable dejará insubsistente la sentencia reclamada y emitirá una nueva. 2.- Atendiendo a los lineamientos de esta ejecutoria, determinará la improcedencia de la vía ejercitada, dejando a salvo los derechos de la actora. Concluyendo en los siguientes resolutivos: UNICO.- La Justicia de la Unión ampara y protege a Reyna Teresa Juárez Cruz, respecto del acto atribuido a la Juez Quincuagésimo de paz Civil del Distrito Federal, consistente en la sentencia definitiva de siete de enero de dos mil tres, dictada en el expediente número 851/2002 seguido en su contra por Carlos García Álvarez, por su propio derecho, para los efectos precisados en el considerando último de la presente ejecutoria.

Dicha ejecutoria, fue dictada por el Décimo Cuarto Tribunal Colegiado del Primer Circuito, con fecha veinte de marzo del dos mil tres.

Como se aprecia en las anteriores resoluciones, existe criterio contrapuesto,, en relación a la vía en que se tramitan los juicios hipotecarios, ya sea la oral o la especial hipotecaria ante los juzgados de Paz.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Luego entonces, dada la cuantía con que se ven incrementados los juzgados de paz civil en forma anual en cuanto al conocimiento de las acciones reales, de no ser establecida la VÍA en que se deben conocer los mismos, prevalecerá la problemática que actualmente se presenta ante estas instancias.

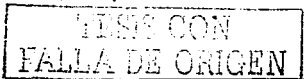
Por lo que, ante las situaciones referidas, y dado que con las reformas procesales de mil novecientos noventa y seis al Código de Procedimientos Civiles, se reformó sustancialmente el Capítulo III del Juicio Hipotecario, de donde se advierte que guardan las características de un juicio sumario, similares al juicio oral en que se ventilan los juicios ante los jueces de paz, como es de verse en el siguiente inciso y que para mayor ilustración se menciona el mismo.

#### 4.1.2- VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente, es decir con las reformas procesales del veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa y seis, en su artículo 468 y siguientes precisa la forma de tramitación del juicio especial hipotecario que a la letra reza: " Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación, división, registro y extinción de una hipoteca, así como su nulidad, cancelación, o bien, el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura pública o escrito privado, según corresponda en los términos de la legislación común, y registrado en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que éste sea exigible en los términos pactados o bien conforme a las disposiciones legales aplicables."<sup>87</sup>

Sin embargo, el artículo 469 del Código de Procedimientos Civiles, establece que procederá el juicio hipotecario sin necesidad de que el contrato esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad, cuando: fracción "I.- El documento base de la acción

<sup>87</sup> Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal., Ed. Sista, México, 2000 p.80.





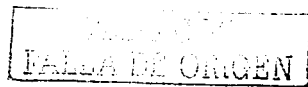
tenga carácter de título ejecutivo II.- El bien se encuentre inscrito a favor del demandado. III No exista embargo o gravamen a favor de tercero, inscrito cuando menos noventa días anteriores a la de la presentación de la demanda.”

Con relación a lo anterior el criterio sustentado por nuestro máximo tribunal ha sido en el siguiente sentido y el cual se puede localizar en la Novena Época, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: X, Diciembre de 1999, Tesis: 1a./J. 80/99, Página: 140.

**VÍA SUMARIA HIPOTECARIA. ES REQUISITO INDISPENSABLE QUE EL CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA CONSTE EN ESCRITURAS DEBIDAMENTE REGISTRADAS.** Siendo la ley especial aplicable el Código de Procedimientos Civiles de cada Estado para la interposición del juicio hipotecario y no la Ley de Instituciones de Crédito que sólo establece la forma de constituirse, es requisito indispensable cuando se trata de pago o prelación, que la forma en que se deben de presentar los contratos de crédito refaccionario, de habilitación o avío para la procedencia de la vía, deba ser en escrituras debidamente registradas, conforme lo determina el código adjetivo civil y la obligación de que consten en escrituras públicas, dependerá de la ley sustantiva civil de cada Estado cuando así lo determine, salvo cuando se entable pleito entre las que contrataron la hipoteca.

Artículo 470.- “Presentado el escrito de demanda, acompañado del instrumento respectivo, el juez, si encuentra que se reúnen los requisitos fijados por los artículos anteriores, admitirá la misma y mandará anotar la demanda en el Registro público de la Propiedad, y que se corra traslado de ésta al deudor, y en su caso, al titular registral del embargo o gravamen por plazo inferior a que se refiere la fracción III, del artículo anterior, para que dentro del término de nueve días ocurra a contestarla y a oponer las excepciones que no podrán ser otras que:

- I.- Las procesales previstas en ese código;
- II.- Las fundadas en que el demandado no haya firmado el documento base de la acción, su alteración o la de falsedad del mismo.



III.- Falta de representación, de poder bastante o facultades legales de quien haya suscrito en representación del demandado el documento base de la acción;

IV.- Nulidad del contrato

V.- Pago o compensación;

VI.- Remisión o quita;

VII.- Oferta de no cobrar o espera;

VIII.- Novación de contrato, y

IX.- Las demás que autoricen las leyes.

Las excepciones comprendidas en las fracciones V a la VIII sólo se admitirán cuando se funden en prueba documental. Respecto de las excepciones de litispendencia y conexidad sólo se admitirán, si se exhiben con la contestación las copias selladas de la demanda y contestación de ésta o de las cédulas del emplazamiento del juicio pendiente o conexas, o bien la documentación que acredite que se encuentra tramitando un procedimiento arbitral". Asimismo en este precepto se establece que es obligación del juez el revisar las excepciones opuestas, y desechar las que no procedan, salvo los casos a que se refieren los artículos 95 y 96 del Código de Procedimientos Civiles. Que en el caso de la reconvencción, ésta sólo procede cuando se funde en el mismo título base de la acción o se refieran a su nulidad en caso contrario será desechada. Asimismo establece que las cuestiones relativas a la personalidad de la parte no suspenderán el procedimiento se resolverán de plano en la audiencia.

En caso que el demandado se allanare y solicitara un término de gracia para el pago o cumplimiento, se le dará vista al actor por el término de tres días para que manifieste lo que a su derecho convenga.

En el procedimiento especial hipotecario cobra relevancia el artículo 471 del ordenamiento citado al establecer lo siguiente: " Tanto en la demanda como en la contestación a la misma, en la vista que se dé con ésta a la actora, y en su caso en la reconvencción y en la contestación a ésta, las partes tienen la obligación de ser



precisos, indicando en los hechos si se sucedieron ante testigos, citando los nombres y apellidos de éstos y presentando todos los documentos relacionados con tales hechos.

En los mismos escritos, las partes deben ofrecer todas sus pruebas, relacionándolas con los hechos que se pretendan probar. En el caso de que las pruebas ofrecidas sean contra la moral o el derecho, sobre hechos que no han sido controvertidos por las partes, sobre hechos imposibles o notoriamente inverosímiles, o no se hayan relacionado con los mismos, el juez las desechará. Las pruebas que se admitan se desahogarán en la audiencia.

Salvo el caso de allanamiento total a la demanda, en que el juez citará para sentencia definitiva, con el escrito de contestación a la demanda se dará vista al actor para que manifieste lo que a su derecho convenga, hecho lo cual o transcurrido el plazo para ello, se señalara fecha para la celebración de la audiencia que deberá fijarse dentro de los veinticinco días siguientes.

Si hubiere reconvencción se correrá traslado de ésta a la actora principal para que la conteste dentro de los seis días siguientes y en el mismo proveído, dará vista por tres días con las excepciones opuestas para que manifieste lo que a su derecho convenga.

Contestada la reconvencción o transcurrido el plazo para ello, se señalara día y hora para la audiencia dentro del término antes arriba señalado.

Por su parte el artículo 476 prevé que si del documento base de la acción, se advierte la existencia de otros acreedores hipotecarios anteriores, el juez deberá ordenar notificarles del juicio, para que manifiesten lo que a su derecho corresponda.

Por otra parte, es de señalar que el artículo 480 del código invocado, señala que si la finca no se halla en el lugar de juicio, se librará exhorto al juez de la ubicación, para que ordene el registro de la cédula como se previene en el artículo anterior.

ELLE CON  
FALLA DE ORIGEN

De este precepto de desprende una contradicción, ya que con las reformas procesales de 1996, suprimió lo referente a la expedición y registro de la cédula hipotecaria, por la anotación de la demanda en el Registro Público de la Propiedad.

Puesto que hay que recordar que el antiguo 470 del Código Procesal establecía: "Presentado el escrito de demanda, acompañado del instrumento respectivo, el juez, si se encuentra que se reúnen los requisitos fijados por los artículos anteriores, ordenará la expedición y registro de la cédula hipotecaria ....".

Asimismo desde el día del emplazamiento, el deudor contrae el la obligación de depositario judicial de la finca hipotecada, de sus frutos y de todos los objetos que con arreglo al contrato y conforme al Código Civil, deban considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma finca, de los cuales se formará inventario para agregarlo a los autos, siempre que lo pida el acreedor, también el deudor queda obligado a dar todas las facilidades para llevar a cabo el inventario, y en caso de desobediencia, el juez lo compelerá por los medios de apremio legales, tal y como lo establece el artículo 481 del ordenamiento multicitado.

El artículo 483 del Código procesal de la materia, con las reformas procesales del veinticuatro de mayo año de mil novecientos noventa y seis, establece la expedites con el cual se lleva este juicio, al señalar que las partes deberán ofrecer sus pruebas para acreditar los hechos de su acción o sus excepciones, lo cual deberán de hacer en los escritos que fijan la controversia, debiendo exhibir los documentos que tengan en su poder o copia sellada en que se hayan solicitado tal expedición en caso de que no los tuviesen, Las pruebas admitidas deberán ser preparadas por las partes, debiendo presentar a sus testigos en la audiencia que se fije para tal efecto, en cuanto a la pericial deberán estar a lo previsto en el juicio ordinario, así como en el caso de no presentar a los testigos o la obtención de los documentos que no tengan a su disposición.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

El juez debe presidir la audiencia, que se iniciará resolviendo las excepciones procesales que existan, incidentes y desahogará las pruebas admitidas y preparadas, en caso de que alguna prueba no este preparada se diferirá la audiencia, velando el juzgador la preparación de las pruebas para desahogarse en la fecha que se señale, la cual no deberá exceder de los diez días posteriores, en todo lo referente al ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de las pruebas admitidas, así como el desarrollo de la audiencia y diferimiento de la misma en su caso, se observarán las reglas contenidas en los artículo 432 a 436 del Código Procesal.

Desahogadas las pruebas, las partes alegarán los que a su derecho convenga y el juez procurará dictar en la misma fecha de la audiencia la sentencia que corresponda, a menos que se tratare de pruebas documentales voluminosas, porque entonces contará el juez con un plazo de ocho días para dictarla y mandarla notificar por Boletín Judicial dentro de dicho término.

### **REMATE Y EJECUCIÓN.-**

Una vez concluido en todas sus fases el procedimiento, el juez debe dictar sentencia de fondo, y en caso de que declare procedente la acción hipotecaria, condenara al demandado al pago, con el apercibimiento que de no hacerlo dentro del término concedido, se sacará a remate el bien hipotecado, debiéndose observar lo previsto por el artículo 486.

Por su parte el artículo 597, establece que si en el contrato se ha fijado el precio en que una finca hipotecada haya de ser adjudicada al acreedor, sin haberse renunciado la subasta, el remate se hará teniéndose como postura legal la que exceda del precio señalado para la adjudicación y cubra con el contado lo sentenciado. Si no hubiere postura legal, se llevará a efecto desde luego la adjudicación en el precio convenido. Si en el contrato se ha fijado precio en la finca hipotecada sin convenio

TERMINADO  
FALLA DE ORIGEN

expreso sobre la adjudicación del acreedor, no se hará nuevo avalúo y el precio señalado será el que sirva de base para el remate.

El criterio que ha sido sostenido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis, cuyos datos de localización son los siguientes: Octava Época, Instancia: QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.,Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: IV, Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1989,Página: 454.

**REMATE DE FINCA HIPOTECADA. PROCEDENCIA DE NUEVO AVALUO AUNQUE SE HAYA FIJADO PRECIO.** En el procedimiento de remate de una finca hipotecada, en cuyo contrato base las partes establecen cierto precio para el caso de venta judicial, sin convenio expreso sobre adjudicación al acreedor, si resulta aplicable la disposición consignada en el artículo 511 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, relativa a que procede el avalúo del bien, cuando en el transcurso del tiempo o por mejoras hubiere variado su precio. En efecto, la disposición en comento establece en primer lugar la necesidad de que los bienes embargados se valúen antes de que proceda a su venta en almoneda pública, en los términos prevenidos por el propio ordenamiento procesal; en segundo lugar dispone que no es necesario ese avalúo cuando el precio conste en instrumento público, se haya fijado por consentimiento de los interesados o se determine por otros medios, según las estipulaciones del contrato, y enseguida, en el propio párrafo, separando únicamente por una coma, agrega "... A menos que en el curso del tiempo o por mejoras, hubiere variado el precio". De lo anterior se advierte que: por regla general se requiere el avalúo de los bienes para sacarlos a remate; por excepción, no se requiere ese avalúo cuando existe ya una base fijada por las partes para esa venta; sin embargo, la excepción no opera cuando el precio del bien ha variado por transcurso del tiempo o por mejoras, desde que estipuló, por las partes hasta cuando se pretende rematar casos en los cuales sigue vigente la regla general que determina la necesidad del previo avalúo por los medios que fija la ley. Por tanto, cuando en un procedimiento de remate se encuentra que el caso encuadra en esa hipótesis legal que prevé la variación en el precio, el juez debe ordenar el



avalúo. No obsta a lo anterior, lo preceptuado en el artículo 597 comprendido en la sección tercera del capítulo V, título VII, del código mencionado, en cuya sección primera se encuentra también el artículo 511, pues si bien es cierto que en el citado artículo 597 no se dispone directamente que ante las variaciones del precio de la finca hipotecada, por el transcurso del tiempo o por mejoras, proceda hacer nuevo avalúo de la misma para sacarla a remate, sino que señala expresamente que, "si en el contrato se ha fijado precio a la finca hipotecada sin convenio expreso sobre la adjudicación, al acreedor, no se hará nuevo avalúo y el precio señalado será el que sirva de base para el remate", también es verdad que lo dispuesto en el artículo 511 es una regla general que, para considerarse inaplicable o que admita excepción, requiere una regla expresa que así lo prevenga. Por tanto, al ser evidente el propósito del legislador contenido en el artículo 597 en comentario, es claro que no está limitada por excepción la disposición consignada en la última parte del artículo 511, por lo tanto que también resulta aplicable cuando se dé la variación del precio, por las razones apuntadas, de las fincas hipotecadas.

En el caso de que la resolución sea impugnada, es decir se interponga el recurso de apelación y la Sala revocara el fallo del juez de primer instancia que declaró procedente el remate, se mandará cancelar la anotación de la demanda en el Registro Público y en su caso se devolverá a finca al demandado, ordenándose al depositario que rinda cuentas con pago en el término que le fije el juez, el cual no podrá exceder de treinta días. Y si el remate ya se hubiera verificado, se hará efectiva la fianza en la vía de apremio.

Como es de observar el anterior procedimiento es más expedito que el anterior a las reformas indicadas, por lo que ante la incertidumbre que se vive actualmente en los tribunales, y sin que esto se considere una aceptación plena, pero sí, una preocupación jurídica por tener lineamientos más sólidos, deberán reformarse la Ley Orgánica, y el Título Especial de Justicia de Paz para que los jueces de paz civil tramiten los juicios hipotecarios, en la vía especial hipotecaria, respetando en la medida posible los principios rectores de la justicia de paz, adicionándose a los mismos un párrafo, en el sentido de señalar, que los juicios especiales se tramiten conforme al

TRAMITADO CON  
FALLA DE ORIGEN

Código Procesal Civil, ya que con tales reformas, no únicamente se resolverá el problema en cuanto a los juicios hipotecarios, sino a los juicios ejecutivos civiles, vía de apremio.

#### 4.2 POSICIÓN RESPECTO A LA PROCEDENCIA.

Lo que me ha llevado a adoptar mi posición ha sido en base las críticas emitidas por algunos litigantes y abogados postulantes, toda vez que cada vez que formulan una demanda en la vía especial hipotecaria, ante un juez civil de primer instancia, hacen referencia en el contenido de su escrito inicial de demanda, en su capítulo de competencia, el motivo por el cual lo presentan ante un juez de primera instancia, al efecto transcribimos uno de los argumentos que en su mayoría vierten.

#### "CAPITULO DE COMPETENCIA

Cabe resaltar que su Señoría que es competente para conocer y resolver de la presente controversia en virtud de lo establecido por los artículos 12, 468,469 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles de ésta Ciudad reformado, que versa sobre un derecho que tiene mi representada sobre un bien inmueble que la hipoteca garantiza, esto es, la vía para ejercitar el derecho de mi representada es la Especial Hipotecaria, misma que no se encuentra contemplada en el Título Especial de la Justicia de Paz.

En efecto, el hecho de que mi representada ejerza la presente vía, es para que se obtenga sentencia en dónde se ordene hacer trance y remate del bien inmueble que es materia de la hipoteca y toda vez que en la justicia de paz no contemplan dicho supuesto, la misma de ver se tramita ante su Señoría conforme a lo establecido pro los artículo 468 al 486 del Adjetivo Civil de ésta Ciudad con reformas, que contemplan el procedimiento para obtener el pago del crédito que la misma hipoteca garantiza."<sup>58</sup>.

<sup>58</sup> Escrito de un promovente dentro del juicio oral, tramitado ante en el Juzgado Quincuagésimo de Paz Civil, acción real hipotecaria, exp.977/2002, seguido por Banco de México, Fiduciario del Gobierno Federal en el Fideicomiso denominado Fondo de Operacion y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) VS. Bonino Moreno Humberto y O.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



También es de advertirse que los jueces de primera instancia antes de declararse incompetentes por cuantía para conocer de los juicios hipotecarios, previenen a las partes, ¿con que objetivo, no lo se? los litigantes al desahogar dicha prevención los hacen regularmente bajo el siguiente argumento:

**“Que en relación a la aclaración verbal ordenada por auto de fecha 1º. De febrero de 2002, me permito manifestar lo siguiente: en cuanto al motivo por que se promueve el presente juicio ante Vuestra Señoría, esto se debe a que los Juzgados Mixtos de Paz Civiles, se señalan ignorantes de los juicios en la Vía Especial Hipotecario y se declaran incompetentes para conocer del Juicio en cuestión remitiéndolo a la Presidencia del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, para que éste órgano lo radique ante Juzgado civil de Primera Instancia.**

**Por lo anterior, solicito se dé trámite a la presente demanda, o si Vuestra Señoría considera que es incompetente por razón de la cuantía lo remita a la Presidencia del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, para que éste órgano aplique su criterio y señale que Juzgado es el competente para conocer de la presente controversia.”**<sup>89</sup>

El juez de primera instancia al declararse incompetente, lo hace lisa y llanamente por la cuantía reclamada, lo cual se considera que es correcto.

Los jueces de paz civil, que se niegan a conocer de estos juicios lo hacen bajo el argumento, de que existen violaciones a las garantías constitucionales como se vio en un proveído citado con antelación, otros por materia, y cuando se resuelve conflicto competencial, como el los términos asentados por una Sala, el cual determina que es Juez de Paz Civil para conocer de los juicios hipotecarios.

Algunas de éstas posiciones, se consideran válidas, algunas no, como lo expresaremos a continuación:

<sup>89</sup> Escrito de un promovente, en el juicio Oral, acción Real Hipotecaria, exp 68/2001 seguido por Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado VS. Laura Karina Soqui de la Torre y Otro.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Respecto de la posición en el sentido de que se violentan preceptos constitucionales, consideramos que no existe violación alguna, lo cual sea de paso, no corresponde pronunciarse a un Juez de Paz, dado que invade su competencia, puesto que esto corresponde únicamente a la autoridad federal.

No obstante, precisaremos porque no compartimos dicha opinión.

Primero. — Sí, se da la oportunidad de ser oído y vencido en juicio a la parte demandada, toda vez el juicio se tramita bajo un procedimiento establecido por la ley. Segundo.- Los tribunales se encuentran plenamente constituidos. Tercero- De ninguna forma se les deja en estado de indefensión, puesto que si bien es cierto, el conocer de los juicios hipotecarios en la vía oral, el procedimiento es más expedito, ello no implica violación alguna a las normas procedimentales, toda vez que el procedimiento cuenta con todas sus fases, luego entonces la posición que asumimos, es que los Jueces de Paz Civil en el Distrito Federal deben conocer de los juicios hipotecarios pero en la Vía Oral, desde luego que también se pugna porque se reforme la Ley Orgánica y el Título Especial de Justicia de Paz, a efecto de que se adicionen disposiciones que den las bases y lineamientos jurídicos, para la tramitación de los juicios hipotecarios, y que en caso de aprobarse dichas reformas, que son concretamente en la adición al texto de la ley, agregando que: **por tratarse de juicios hipotecarios, y ser un juicio especial, éste se ventile en la vía especial hipotecaria, conforme los lineamientos establecidos por el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.**

Respecto a las peticiones que hacen algunos los litigantes, en cuanto a que los jueces mixtos de paz, se declaran ignorantes de los juicios hipotecarios, habremos de señalar que el único juzgado mixto que actualmente existe es de la Islas Marías, puesto que desde el año de mil novecientos noventa y tres, se dividieron por materia, es decir juez de paz civil o juez de paz penal, y no se cree que los jueces que se declaran incompetentes lo hagan por ignorancia, sino más bien es por falta de bases legales sólidas para tramitar los juicios hipotecarios.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Es señalar que en la resolución emitida por la Sala del Tribunal, cuya transcripción se hizo, da la apertura para pensar que las resoluciones emitidas por un Juez de Paz, respecto de los juicios hipotecarios si son apelables, lo cual no estamos de acuerdo, en virtud de que con ello se desnaturalizaría aún más la justicia de paz, además se contravendrían las disposiciones del Título Especial multicitado, dado que dichas sentencias son irrecurribles.

Nuestra posición al respecto, y tomando en consideración que el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, no puede denegar la justicia misma, deben los jueces de paz civil conocer de las controversias derivadas del contrato de hipoteca, con lineamientos propios para este tipo de juicios especiales, esperando que pronto existan reformas al Título Especial de Justicia de Paz, y que dentro de éstas se adicione un párrafo expreso en el sentido de regular, que por tratarse de juicios hipotecarios, y tener una vía especial, se tramiten en ésta, tal y como lo determino el Tribunal Federal citado con antelación, con la aclaración que los jueces de paz, sigan conociendo de estos juicios, ya que la última resolución Federal, se resuelve en el sentido de que ningún juez de paz civil conozca de estos juicios, lo cual no estoy de acuerdo, ya que es sabido por los justiciables la carga de trabajo que hoy en día tienen los juzgados civiles de primera instancia, luego entonces no se trata de aumentar la misma, sino que los juzgados de paz civil, tengan la competencia de conocer de los juicios hipotecarios, ya que la propia Ley Orgánica y el Título Especial de Justicia de Paz da la facultad a los juzgados de paz, para conocer de las acciones reales, conforme el artículo 71 de la primera mencionada y 2º. Del Título citado, lo que se pretende es que de una vez por todas se termine con la incertidumbre jurídica que prevalece en los juzgados civiles, pero sin que se contravenga el multicitado título.

Asimismo, no estamos de acuerdo en que los juicios hipotecarios se tramiten en la vía especial hipotecaria en los juzgados de paz, pero que ésta no sea la razón para que los jueces de paz civil se declaren incompetentes, pues recordemos que no existe competencia por vía, luego entonces cuando se promueva en la vía especial hipotecaria dar los razonamientos lógicos jurídicos a los promoventes, para fundar y

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

motivar debidamente, el porqué, no se puede conocer legalmente en esa vía, por lo tanto se propone el siguiente proveído:

— “ Con el escrito de cuenta del C. JOSE J.J. documentos y copias simples que anexa, fórmese expediente y registrese en el Libro de Gobierno, bajo el número que le corresponda, guárdense en el Seguro del Juzgado, los documentos exhibidos como base de la acción. Visto que el ocursoante pretende se tramite el presente juicio en la VIA ESPECIAL HIPOTECARIA, dígaselo que no ha lugar, en base a los razonamientos lógicos jurídicos que a continuación se exponen: En efecto, conforme al artículo 47 de la Ley Orgánica de Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, no debe pasar desapercibido que los Juzgados de Paz en materia civil, son de naturaleza uniinstancial, pues cabe señalar que si bien es cierto el artículo 71 de la Ley Orgánica citada, así como el artículo 2°. Del Título Especial de Justicia de Paz comprendido en el Código de Procedimientos Civiles, dan competencia a los Jueces de Paz Civil, para conocer de los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre bienes inmuebles, como sería en el caso de la acción hipotecaria, no menos cierto lo es, que el mismo no puede ser tramitado en la Vía Especial Hipotecaria, la cual se encuentra debidamente regulada en el Título Séptimo, Capítulo III del Código de Procedimientos Civiles, comprendida en los artículos 468 al 488 de dicho ordenamiento jurídico, puesto que con ello, no sólo se contravendría lo preceptuado por el artículo 40 del Título Especial de Justicia de Paz, el cual señala: “ En los negocios de la competencia de los juzgados de paz, únicamente se aplicarán las disposiciones de este Código y de la Ley de Organización de Tribunales, en lo que fuere indispensable, para complementar las disposiciones de este título y que no se opongan directa o indirectamente a éstas”; sino que se desnaturalizaría el Juzgado de Paz. Puesto que haciendo una interpretación armónica y sistemática de los preceptos y ordenamientos jurídicos citados con antelación, resulta evidente que de tramitar el presente juicio en la Vía Especial Hipotecaria, se destruirían los principios rectores que rigen a los juzgados de Paz, como son el de ORALIDAD, e INFORMALIDAD, que recoge entre otros el artículo 20 del mencionado título.

RESOLUCION  
 PALLA DE CHIDEN

cuyas fracciones I, I y III establecen que las partes expondrán oralmente sus pretensiones por su orden, el actor su demanda, y el demandado su contestación, y exhibirán los documentos y objetos que estimen conducentes a su defensa, presentarán a los testigos y peritos que pretendan sean oídos, pudiéndose hacer las partes mutuamente las preguntas que quieran, interrogar a los testigos y peritos en general, así como que todas las acciones y excepciones o defensas se harán valer en el acto mismo de la audiencia, sin sustanciar artículo o incidentes de previo pronunciamiento, y si de lo que expusieren las partes resultará demostrada la procedencia de una excepción dilatoria, el juez lo declarará así, desde luego, y dará por terminada la audiencia. Es aplicable en su parte conducente el criterio sostenido por nuestro máximo tribunal en la tesis bajo el rubro: JUSTICIA DE PAZ. LA DEMANDA Y LA CONTESTACIÓN DEBEN FORMULARSE ORALMENTE EN LA AUDIENCIA, SIENDO IMPROCEDENTE QUE SE HAGA POR ESCRITO, SALVO QUE SE RATIFIQUE EN DICHA DILIGENCIA. Localizable en la Octava Época, Instancia Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación, Tomo VIII. Diciembre, pág. 234. (No. de registro 221,084 por si se desea consultar), de ahí que resulta inconcusos la inadmisión en la Vía Especial Hipotecaria, puesto que al ser éste un juicio biinstancial, regulado con las formalidades procesales para los de su clase, como sería la de los juicios Ordinarios, en los que se conceden varios términos procesales, como sería el de nueve días para contestar la demanda, otro para el desahogo de vista con excepciones, otro en caso de haber allanamiento, además la sentencia que se llegará a dictar, cabría el recurso de apelación, lo que se reitera, de conceder estos, se destruirían los principios rectores de la Justicia de Paz, como es de la oralidad, además se desnaturalizaría la vía natural del juzgado de paz, aunado a lo previsto por el artículo 23 del multicitado Título el cual establece: " Contra las resoluciones pronunciadas por los jueces de paz no se dará más recurso que el de responsabilidad"; puesto como se dijo, los juzgados de paz son uniinstanciales. Admitir lo contrario, sería ir en contra de los objetivos del juicio sumario, como lo es el que se tramita ante un Juzgado de Paz, cuyo objetivo es el de lograr un procedimiento rápido, expedito y eficaz. De lo que se colige que en los juzgados de paz, los juicios derivados del contrato de hipoteca, se conozcan necesariamente en la Vía Oral; ya que esta es la vía natural de los juzgados de Paz, pues si bien es cierto la ACCION HIPOTECARIA,

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**regulada en el artículo 12 del Código de Procedimientos Civiles, la cual conforme el artículo 71 de la Ley Orgánica citada y artículo 2º. del Título Especial multicitado, da la competencia para conocer de dichos juicios a los juzgados de paz, la vía idónea para su tramitación lo es la Oral, y no. la Vía Especial Hipotecaria, sin olvidar, que la ACCIÓN y la VÍA son dos figuras diversas, ya que la primera consiste en el derecho subjetivo público que los sujetos jurídicos tienen para dirigirse a los tribunales, y obtener de ellos una concretas tutelas jurisdiccionales, mediante resoluciones con un concreto contenido, en tanto la Vía es, en la que se tramitará dicha acción. En consecuencia, devuélvase al promovente los documentos exhibidos como base de la acción,..... Notifíquese.....". Lo proveyó y firma, ...".**

El beneficio de fundar y motivar en cuanto la incapacidad legal de conocer actualmente de los juicios hipotecarios en la vía especial hipotecaria por los jueces de paz, traerá como consecuencia que la autoridad federal, no soslaye este problema, ya que si bien es cierto que actualmente existen resoluciones contradictorias, aún no se resuelve el mismo, insisto que para dirimir el problema en cuanto a la vía en que deben ser tramitados los juicios hipotecarios, sin que se contravengan disposiciones de orden público es necesario reformar tanto la Ley Orgánica a que se refiere el siguiente apartado, así como el título especial de justicia de paz.

#### **4.3 Propuesta de reformas a la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y Título Especial de Justicia de Paz comprendido en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.**

Dado los problemas antes citados, consideró pertinente la necesidad de reformar la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, para que ésta dé facultad a los jueces de Paz Civil del Distrito Federal, para conocer de todos los juicios especiales que tengan tramitación precisamente en esa forma. Por lo que es necesario reformar el Título Especial de Justicia de Paz, y adicionar un apartado, el cual contemple que los juicios hipotecarios se tramiten precisamente en la

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

vía especial Hipotecaria, para con ello, dar solución a los desconcertos que se han originado, en el sentido de quien debe de conocer de dichos juicios, y proporcionar los lineamientos para la tramitación de los mismos, debiéndose adicionar tanto en la Ley Orgánica citada, así como en el Título Especial en su parte conducente lo siguiente:

El Artículo 71 de la Ley Orgánica prevé:

"Los jueces de Paz del Distrito Federal, en materia Civil, conocerán: I De los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles, que tengan un valor hasta de sesenta mil pesos. En los demás negocios de jurisdicción contenciosa, común o concurrente, cuyo monto no exceda de veinte mil pesos. Dichas cantidades se actualizan en forma anualizada que deberá regir a partir del primero de enero de cada año, de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor que determine el Banco de México. Se exceptúan los interdictos, los asuntos de competencia de los Jueces de lo Familiar y los reservados a los Jueces del Arrendamiento.

II De las diligencias preliminares de consignación, con la misma limitación a que se refiere la fracción inmediata anterior, y

III De la diligenciación de los exhortos y despacho de los demás asuntos que les encomienden las leyes".

**DEBE QUEDAR:** En los términos citados, con la salvedad que se debe agregar a la primera fracción lo siguiente: " **En el entendido que los juicios especiales deberán tramitarse en la vía especial para los de su clase, siguiendo los lineamientos establecidos por el Código de Procedimientos Civiles.**

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el artículo 2o del Título Especial de la Justicia de Paz, establece:

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

“Conocerán los jueces de paz en materia civil de los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre bienes inmuebles ubicados dentro de su jurisdicción y que tengan un valor de hasta tres mil días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, y en los demás negocios de jurisdicción contenciosa común o concurrente cuyo monto no exceda de mil días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, cantidades anteriores que se actualizarán anualmente como lo dispone el artículo 71 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Quedan exceptuados de la anterior disposición todas las controversias relativas a las materias familiar y de arrendamiento inmobiliario, cuya competencia queda signada a los jueces de primera instancia de la materia”.

Debiéndose agregar a dicha redacción el siguiente texto: “... **con la salvedad de los juicios especiales se tramitarán en la vía especial correspondiente, bajo los lineamientos establecidos por el Código de Procedimientos Civiles.**”

Asimismo, deberá reformarse el artículo 40 de dicho título, el cual señala: “En los negocios de la competencia de los juzgados de paz, únicamente se aplicarán las disposiciones de este Código y de la Ley de Organización de Tribunales, en lo que fuere indispensable, para complementar las disposiciones de este título y que no se opongan directa o indirectamente a éstas”. Debiéndose agregar el siguiente texto: “... **salvo los juicios especiales, los cuales se registrarán por lo previsto por el Código de Procedimientos Civiles.**”

Con estas reformas que aparentemente resultan muy sencillas, considero que el problema actual se resolvería, no únicamente en cuantos a los juicios hipotecarios materia de estudio, sino también daría la facultad a los jueces de paz civil del Distrito Federal de conocer los juicios ejecutivos civiles, que sean de paso señalar, son otro problema, también por lo que hace a la vía de apremio, ya que estos juicios ante la justicia de paz se convierten en biinstanciales, es decir no obstante que el documento base de la acción, es un documento ejecutivo, los jueces de paz no

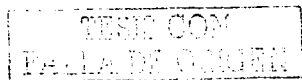


conocen de los mismos en la vía de apremio, sino en la vía oral, dado los principios multicitados en el presente trabajo.

Es de precisar, que con el transcurso del tiempo la justicia de paz se ha transformado considerablemente, y que la realidad jurídica actual nos lleva a seguirla transformando, perdiendo sus orígenes para lo cual fue creada, y que la postura que adopte es como una solución inmediata a la problemática materia de investigación del presente trabajo, esperando en un futuro o bien que se rescaten los principios rectores de la justicia de paz, o que la misma sufra reformas contundentes, ya que considero que ciertamente dicha justicia es maravillosa, pero día a día encuentra menos aplicabilidad a los tiempos difíciles por lo que atraviesa el país en materia de justicia.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**



**CAPÍTULO IV.-**

En este último son utilizados primordialmente el método analítico, conceptualizado éste de la siguiente forma:

**MÉTODO ANALÍTICO.-** Implica la captación de un objeto o tema problemático y su estudio en todas las partes que le pueden conformar.

También es aplicado el MÉTODO DEDUCTIVO E INDUCTIVO, ya que se toman como fundamento algunos principios o conocimientos generales que son aplicables para inferir conclusiones particulares, Y VICEVERSA. El método inductivo y deductivo se complementan y pueden combinarse con el método analítico.

De igual suerte se estima que se ocupo el método sistemático, el cual se define de la siguiente manera:

**MÉTODO SISTEMÁTICO.-** Se ocupa de ordenar los conocimientos agrupándolos en sistemas coherentes, para lo cual puede combinarse con el método inductivo, y con el deductivo cuando se separan las partes de un todo en orden jerárquico siguiendo determinados criterios de clasificación.

También fue considerado el Método Dialéctico, el cual consiste fundamentalmente en la confrontación de ideas a través de la exposición de tesis, y el surgimiento de antítesis o tesis contrarias, para el efecto de llegar a la síntesis, éste método esta principalmente vinculado con el MÉTODO INTUITIVO, el cual se define como: Es un método directo. El sujeto cognoscente, aprende o captura directamente el objeto a conocer, Consiste en el acto único del espíritu que de pronto y a veces espontáneamente se lanza una sola visión del alma. Da como resultado una primera aproximación a la verdad,

que podrá someterse a todo proceso metódico de comprobación mediante otros métodos complementarios.

La técnica utilizada es a partir de la observación de los hechos, se utilizaron la encuesta o entrevista.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

CONCLUSIONES

CAPITULO I.

**PRIMERA.-** Los antecedentes de la figura de la "Hipoteca" la encontramos desde tiempos muy remotos, así en el Derecho Romano las figuras más importantes fueron las denominadas: "**Bonorum venditio**", la cual consistía en que el deudor que caía en insolvencia se procedía a la venta en bloque de todos sus bienes que tenía, repartiéndose de manera proporcional entre sus acreedores, sin preferencia alguna, también en este derecho como antecedente tenemos a la "**mancipatio fiduciae**", la cual consistía, en que el deudor enajenaba un determinado bien a su acreedor por medio de la **mancipatio**, y pactaba con el acreedor que al pagar su deuda, debía de transmitirla la propiedad de dicho bien, la "**pignus**" se dio posteriormente, remediando algunas situaciones, ésta podía recaer sobre toda clase de bienes, pues aunque no se transmitía la propiedad se transmitía la posesión de la cosa, así aparece la "**prenda**" la cual consistía en la transmisión de la posesión de una cosa al acreedor, quien la conservaría hasta la satisfacción de la deuda. Es con Justiniano, que el derecho de vender se consideró la esencia de la hipoteca, siendo la feliz culminación de la evolución de las garantías reales.

**SEGUNDA.-** Con el Derecho Español, en el Forum Judicum, los derechos de garantía real sobre muebles e inmuebles se distinguieron con el nombre de **pignus**, aquí se da la clandestinidad en la adquisición, contratación, situación jurídica y gravamen de los inmuebles, y es hasta finales de la misma, cuanto se rompen los estrechos moldes de la economía natural, y se llega al régimen de toma de razón, que sirve en España como importantísimo precedente a la introducción del sistema germánico, en la segunda mitad del siglo.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**TERCERA.-** Por lo que hace a nuestro Derecho Mexicano, en la Época precortesiana sólo existió la prenda, sin que se considerara como un derecho real, ya que en ésta el deudor entregaba un objeto mueble o un esclavo, hasta saldar su obligación con el acreedor, no existía propiamente la hipoteca, sino más bien lo que se daba era la figura de "Prenda". Es en la Colonia, donde aparecen ya las instituciones de garantía real, aún cuando en un inicio se confunden la prenda con la hipoteca, en donde podemos apuntar que la diferencia estribaba en la naturaleza mobiliaria e inmobiliaria. Se llamaba hipoteca, cuando la cosa empeñada era raíz, no se entregaba al acreedor, y cuando el mueble era entregado, se denominaba prenda. Aquí ya apareció la hipoteca general y particular, las cuales se subdividían en convencional y expresa, legal o tácita, y judicial.

**CUARTA.** En México Independiente, sea crea la institución del Registro Público de la Propiedad y del Comercio a fines del siglo pasado, Y en el periodo contemporáneo se regula debidamente el contrato de hipoteca en nuestras diversos Códigos Civiles para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870 y 1884, Código Civil para el Distrito Federal en materia del fuero común y para toda la republica en materia del fuero federal, y Código Civil para el Distrito Federal.

TESIS CON  
TALLA DE ORIGEN

**CAPITULO II**

**PRIMERA.-** La palabra "hipoteca" proviene de Grecia, y gramaticalmente significa "suposición, como acción o efecto de poner una cosa debajo de otra, de sustituirla, añadirla o emplearla".

El concepto de hipoteca dado por diferentes tratadistas, ha sido en el sentido de que la hipoteca es una garantía real, constituida sobre bienes que no se entregan al deudor, y que dan derecho a aquel para el caso de incumplimiento de éste último, a ser pagado con el valor de los bienes

hipotecados, con la preferencia que la ley establece, por lo tanto se puede decir que con dicha garantía real se adquiere un derecho real.

**SEGUNDA.-** En la hipoteca intervienen elementos personales, reales y formales, y desde el punto de vista del contrato de hipoteca existen elementos de existencia y de validez. Asimismo, la hipoteca puede ser voluntaria y necesaria.

**CAPÍTULO III.- LA JUSTICIA DE PAZ.**

**PRIMERA.-** La Justicia de Paz data de épocas muy remotas, ha existido en la mayoría de sistemas procesales, caracterizándose estos juzgados de conocer de asuntos de poca cuantía, en ellos no se requiere de formalidades, son inapelables sus resoluciones y permiten una pronta y expedita impartición de Justicia

**SEGUNDA.-** Los Juzgados de Paz han cobrado gran relevancia en el conocimiento de los juicios hipotecarios, a partir de las reformas procesales publicadas en el Diario Oficial de la Federación de fecha veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa seis, dado el incremento de la cuantía, conforme a la competencia por cuantía determinada por la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y el acuerdo anual para actualizar las cantidades que emite el Consejo de la Judicatura del Distrito Federal.

**TERCERA.-** Se deben resolver los diversos conflictos para determinar la competencia en el conocimiento de las reclamaciones derivadas del contrato de hipoteca, entre los jueces de civiles de primera instancia y los jueces de Paz Civil en el Distrito Federal, reformándose la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y Título Especial de la Justicia de Paz.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**CAPITULO IV.- PROCEDENCIA DEL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO EN ESTA VÍA O EN LA VÍA ORAL.**

**PRIMERA.-** Es necesario que exista una vía especial, en Título Especial de Justicia de Paz para la tramitación de los juicios hipotecarios.

**SEGUNDA.-** No debe ser desnaturalizada la Vía Oral que contempla el Título Especial de la Justicia de Paz, por el conocimiento de otro tipo de juicios, los cuales contemplan una vía especial para el conocimiento de los mismos, pero dado que no se puede denegar la justicia, deberá adicionarse la vía especial, para el conocimiento de éstos juicios.

**TERCERA.-** Se han originado diversos criterios por los Jueces de paz Civil para el conocimiento y tramitación de los juicios hipotecarios ante esa instancia, lo cual debe unificarse.

**CUARTA.-** Deberá reformarse la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, el Título Especial de Justicia de Paz, adicionándose la facultad de los jueces de paz civil, para que los juicios especiales, precisamente sean tramitados en la vía especial, que al efecto prevé el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**PROPUESTAS**

**PRIMERA.-** Se propone reformar la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, adicionando, concretamente en su artículo 71, debiéndose adicionar un párrafo más, en la que se especifique que los juicios especiales, se deberán tramitar en la vía Especial conforme los lineamientos a que se refiere el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

El Artículo 71 de la Ley Orgánica actualmente prevé:

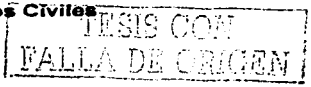
\*Los jueces de Paz del Distrito Federal, en materia Civil, conocerán:

I De los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles, que tengan un valor hasta de sesenta mil pesos. En los demás negocios de jurisdicción contenciosa, común o concurrente, cuyo monto no exceda de veinte mil pesos. Dichas cantidades se actualizan en forma anualizada que deberá regir a partir del primero de enero de cada año, de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor que determine el Banco de México. Se exceptúan los interdictos, los asuntos de competencia de los Jueces de lo Familiar, y los reservados a los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario;

II De las diligencias preliminares de consignación, con la misma limitación a que se refiere la fracción inmediata anterior, y

III De la diligenciación de los exhortos y despacho de los demás asuntos que les encomienden las leyes".

**DEBE QUEDAR.** En los términos citados, con la salvedad que se debe agregar a la primera fracción lo siguiente: En el entendido que los juicios especiales deberán tramitarse en la vía especial, observando las reglas previstas por el Código de Procedimientos Civiles





**SEGUNDA.-** Reformar el Título Especial de la Justicia de Paz, por lo que hace a su artículo segundo en los términos propuestos en la conclusión que antecede, el cual establece actualmente lo siguiente:

**Artículo 2. del Título Especial de la Justicia de Paz:**

"Conocerán los jueces de paz en materia civil de los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre bienes inmuebles ubicados dentro de su jurisdicción y que tengan un valor de hasta tres mil días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, y en los demás negocios de jurisdicción contenciosa común o concurrente cuyo monto no exceda de mil días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, cantidades anteriores que se actualizarán anualmente como lo dispone el artículo 71 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Quedan exceptuados de la anterior disposición todas las controversias relativas a las materias familiar y de arrendamiento inmobiliario, competencia queda asignada a los jueces de primera instancia de la materia".

**TERCERA.-** Se propone adicionar mismo párrafo propuesto para la Ley Orgánica referida, por lo cual quedaría de la siguiente forma:

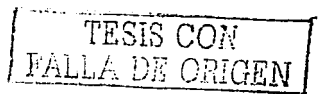
**DEBE QUEDAR. En los términos citados, con la salvedad que se debe agregar al artículo 2º. lo siguiente: En el entendido que los juicios especiales deberán tramitarse en la vía especial, observando las reglas previstas por el Código de Procedimientos Civiles.**

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## **BIBLIOGRAFÍA**

### **DOCTRINA**

- 1.- AGUILAR Carvajal, Leopoldo. Contratos Civiles. Ed. Porrúa, 3ª. ed. México, 1982.
- 2.- ÁLVAREZ Suárez, Ursicino. Curso de Derecho Romano. Ed. México, 1957.
3. BRISEÑO Sierra, Humberto. Derecho Procesal. Cárdenas Editor y Distribuidor. México, 1966. Vol I.
- 4.- BONNECASSE, Julien, Primera Serie, Volumen I. Ed. Oxford, México, 2000.
- 5.- CABANELLAS, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual Ed. Heliasta, 2ª. Ed. Tomo IV, Buenos Aires, República de Argentina 1987.
- 6.- CARRANCA y Trujillo, Raúl. Derecho Penal Parte General. Ed. Porrúa, S.A., México, 1999.
- 7.- CASTRO Marroquín, Martín. Derecho de Registro. Ed. Porrúa, S.A. México, 1962.
- 8.- COLÍN Sánchez, Guillermo. El Registro Público de la Propiedad. Ed. Porrúa, S.A. México, 1998.
- 9.- CONTRERAS Vaca Francisco José. Derecho Procesal Civil. Ed. Oxford, México, 2001.
- 10.- FLORES Gómez González y Carvajal Moreno, Gustavo. "Nociones de Derecho Positivo Mexicano". Ed. Porrúa, S.A. México, 1999.
- 11.- GALINDO Garfias, Ignacio. Teoría General de los Contratos. Ed. Porrúa, México, 1999



- 12.- GIUSEPPE Chioyenda, Curso de Derecho Procesal Civil Primera Serie, Volumen 6, Ed. Oxford, México, 2000.
- 13.- GÓMEZ Lara, Cipriano. Derecho Procesal Civil. Ed. Harla, México, 1998.
- 14.- GOMIS, José y MUÑOZ, Luis. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Ed. de los autores. México, 1943. .
- 15.- GUTIÉRREZ y González, Ernesto. Obligaciones. México. 4ª edición. Ed. Porrúa, S.A., 1993.
- 16.- GONZÁLEZ y Martínez Jerónimo. Derecho Hipotecario. México, 1963.
- 17.- HERNÁNDEZ Peñalosa, Guillermo. El Derecho en Indias y en sus metrópolis. Ed. Temis, Bogotá, 1969.
- 18.- MATEOS Alarcón, Manuel. Estudio sobre el Código Civil de 1870.
- 19.- OLAVE Ibarra, Olaf Sergio. Obligaciones y Contratos Civiles. Ed. Banca y Comercio Nociones. 3ª edición.. México. 1999.
- 20.- OVALLE Favela, José. Derecho Procesal Civil. Ed. Oxford, México, 1999.
- 21.- PALLARES Eduardo, Derecho Procesal Civil. 13a Edición, Ed. Porrúa, México, 1989.
- 22.- PENICHE López, Edgardo. Introducción al Derecho y lecciones de Derecho Civil. México. Ed. Porrúa. 24ª edición.. 1997.
- 23.- PÉREZ Fernández del Castillo, Bernardo. Contratos Civiles. Ed. Porrúa, S.A. 6 edición.. México. 1999.
- 24.- PLANIOL Marcel y RIPERT Georges. "Tratado Didáctico de Derecho Civil Francés". Habana. Ed. Cultura. 1940. T. III.
- 25.- PLANIOL Marcel y RIPERT Georges, Derecho Civil. Primera Serie, Volumen 8, Ed. Oxford, México, 2000.
- 26.- ROJINA Villegas, Rafael Derecho Civil Mexicano. Ed. Porrúa. . Tomo Sexto, Volumen II, 6ª. Ed. México, 1997.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

- 27.-SALVADOR Minguillón, Adrián. Colección Labor. Historia del Derecho Español. Ed Labor, S.A. Buenos Aires, 1982
- 28.- SÁNCHEZ Medal, Ramón, De los Contratos Civiles. Ed. Porrúa, S.A. 8ª. edición, México, 1986.
- 29.SOLÍS Martínez, Antonio. La justicia de paz. Editorial, Pac. México. 1996.
- 30-TREVIÑO García, Ricardo. Los Contratos Civiles y sus Generalidades. Ed. Mc. Graw Hill, 5ª. edición, México, 1998.
- 31.- VENTURA Silva, Sabino. DERECHO ROMANO. Ed. Porrúa. .8ª. ed. México, 1985.
- 32.,- ZAMORA y Valencia, Miguel Ángel. Contratos Civiles. 7ª edición. Ed. Porrúa, S.A., México. 1998.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**BIBLIOGRAFÍA****LEGISLACIÓN**

- Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Ed. Sista, México 2000.
- Código Civil para el Distrito Federal y el Territorio de la Baja California de 1870, Ed. - Díaz y Cuaron, México 1883.
- Código Civil para el Distrito Federal y el Territorio de la Baja California de 1884., --Ed. Diaz y Cuaron, México 1883.
- Código Civil para el Distrito Federal, Ed. Sista, México, 2000.
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Ed. Sista, México, 2000.
- Diario Oficial de la Federación

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**BIBLIOGRAFÍA**

**OTRAS FUENTES.**

-CABALLENAS, Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, ed. Heliasta, 2ª. Ed. Tomo IV, Buenos Aires, argentina, 1987.

- DE PINA, Rafael. Diccionario de Derecho. Vigésima Segunda Edición. Ed. Porrúa, México, 1996.

- JURISPRUDENCIA Y TESIS AISLADAS DE JUNIO 1917- ABRIL 2002. IUS, 2002 Poder Judicial de la Federación, Suprema Corte de Justicia de la Nación.

- Boletín Judicial. Órgano Del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. SECCION A. 6 de enero del 2003. Tomo CLXXVI.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN