



Universidad
Latina

UNIVERSIDAD LATINA S.C.

INCORPORADA A LA UNAM.

REFORMA AL ARTÍCULO 597 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, ADJUDICACIÓN DIRECTA DE LOS BIENES INMUEBLES DADOS EN GARANTÍA, CUANDO EL MONTO DE LOS MISMOS SEA INFERIOR AL MONTO LÍQUIDO DE LA CONDENA”

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

NOMBRE DEL ALUMNO: ALEJANDRO NUÑO MIRANDA

NOMBRE DEL ASESOR: LICENCIADO GUSTAVO ROBLES PRADO

MÉXICO, D.F. MAYO 2012



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

Gracias Dios y a ti Virgen de Guadalupe, por permitirme respirar y disfrutar todos los días las bendiciones que me regalan y sobre todo por estar aquí.

Gracias Alejandro y Verónica, Papá y Mamá, por haberme regalado vida y por siempre luchar por darme lo mejor, esto es para ustedes.

Gabriel, mi hermano, gracias por siempre escucharme y apoyarme, gracias por tu amor y por todos tus consejos.

Gracias Tío Marco, Tía Ana y a mis primos, Luis y Ricardo, porque sin ustedes yo no hubiese terminado una carrera y mucho menos llegar a este punto, su apoyo ha sido hasta el día de hoy incondicional, y eso jamás se los podré pagar.

Lety Barrios, amor mío, tu fuiste un gran impulso para que yo terminara mi tesis, gracias por tu gran amor, por tu aliento, eres lo mejor que me ha pasado en mi vida, te amo.

Quiero citar a un gran boxeador mexicano, Raúl "Ratón" Macías, quien dijo, "Todo se lo debo a mi manager...", en mi caso aplica y muy bien, porque me tocó la enorme fortuna de contar con una gran Maestra y sobre todo una gran amiga, la Licenciada Abril Nápoles Navarrete, te agradezco todo tu apoyo, todos tus regaños, todo lo que me has enseñado hasta el día de hoy, después de trabajar casi 9 años juntos, puedo decir, que lo que se, te lo debo a tí...

No se si muchos puedan presumir que tienen como amigo a un Notario, pues yo soy uno de ellos, Licenciado Alfredo Caso Velázquez, Notario Público número 17 del Estado de México, muchas gracias por todo tu apoyo y por darme la oportunidad de trabajar contigo.

Betza, pollita, gracias por toda tú amistad, por siempre estar ahí cuando más te necesité, muchas gracias por estar aquí.

Tío Nestor, Tía Mayte, Tía Gela y Tío Mariano, mis primos Mariano, Juan Pablo y Luis Alonso, gracias por todo su amor, cariño y apoyo.

Amigo, hermano Fernando Islas, gracias muchas gracias por tu gran amistad.

A la banda Nuño, simplemente gracias...

A mi Alma Mater, Universidad Latina, soy orgullosamente egresado de esta Institución.

A mis amigos, Isaac, Jorge Alejandro, Abraham, son los mejores.

Gracias Licenciado Gustavo Robles Prado por todo su apoyo y atención.

Los que me faltaron, gracias, es hora de que comience la fiesta, una nueva etapa en mi vida esta por comenzar y hoy la abrazo con una gran sonrisa...

Gracias, totales...

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES GENERALES

1.1.- Ius Privatum	3
1.2.- Derecho Sustantivo y Derecho Adjetivo	3
1.3.- Diferencias entre Derechos Reales y Derechos Personales en el Derecho Romano	6
1.3.1.- Derecho Real	7
1.3.2.- Derecho de Crédito u Obligación	10
1.4.- Origen Histórico de la Hipoteca	12
1.5.- Extinción de las Obligaciones en el Derecho Romano	17
1.6.- Formas de Extinción reconocidas en el Derecho Romano	22
1.6.1.- Pago	22
1.6.2.- Dación en Pago	23
1.6.3.- Novación	23

CAPÍTULO 2. LA HIPOTECA

2.1.- Definición de Hipoteca	24
2.2.- Características Fundamentales de la Hipoteca	24
2.2.1.- Indivisibilidad y Divisibilidad de la Hipoteca	28
2.2.1.1.- Indivisibilidad en cuanto al crédito	29
2.2.2.- Naturaleza inseparable de la Hipoteca respecto del bien gravado	31
2.2.3.- Carácter mueble o inmueble de los bienes gravados	32
2.2.4.- Aspecto especial y expreso de la Hipoteca	35
2.2.5.- Carácter accesorio de la Hipoteca	37
2.3.- De la Publicidad y Registro de la Hipoteca	40
2.4.- Naturaleza Jurídica de la Hipoteca	41
2.5.- Prelación de la Hipoteca	47
2.6.- Fuentes de la Hipoteca	50
2.7.- Extinción de la Hipoteca	51

CAPÍTULO 3. ESTUDIO COMPARADO DE DERECHO REGISTRAL, MÉXICO Y ESPAÑA

3.1.- En México	56
3.1.1.- ¿Qué se entiende por Calificación Registral?	65
3.1.2.- Documentos Inscribibles	70
3.1.3.- Suspensión o Denegación de la Inscripción	73
3.2.- En España	78
3.2.1.- De la legalidad en materia del Derecho Hipotecario	79
3.2.2.- La calificación registral como función obligada del Registrador	80

3.2.3.- Título presentado a registro como elemento objeto de calificación por el Registrador	82
3.2.4.- Actos y Documentos Inscriptibles	84
3.2.5.- Plazo para la Calificación Registral	88
3.2.6.- Efectos de la Calificación Registral	89
3.2.6.1.- ¿Cuál es la diferencia entre faltas subsanables y faltas insubsanables?	90
3.2.7.- Efectos derivados de la calificación registral	90
CAPÍTULO 4. CONTRATOS DE APERTURA DE CRÉDITO	
4.1.- Crédito Simple y en Cuenta Corriente	92
4.2.- Elementos de Existencia y Condiciones de Validez del Contrato de Apertura de Crédito	94
4.2.1.- Objeto	94
4.2.2.- Capacidad	94
4.3.- Obligaciones de las Partes	95
4.4.- Características y Cláusulas más importantes	96
4.5.- Extinción del Contrato de Apertura de Crédito	98
CAPÍTULO 5. JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL	
5.1.- Qué es el Juicio Ejecutivo Mercantil	100
5.2.- Naturaleza y Objeto del Juicio Ejecutivo Mercantil	107
5.3.- El auto de Exequendo	
5.4.- El Embargo	103
5.5.- El Remate	106
5.5.1.- Sentencia de Remate	106
5.6.- Caso Práctico	107
CONCLUSIONES	120
PROPUESTA	123
BIBLIOGRAFÍA	125

CAPÍTULO I

1. ANTECEDENTES GENERALES.

1.1. *Ius Privatum*

Ulpiano, define al derecho privado como el *ius privatum quod ad singulorum utilitatem*, (aquel que se refiere al interés de los particulares), aunque dicha frase no corresponde exactamente al campo de dicha rama, pues existen intereses particulares (como la libertad individual) que forman parte del interés comunitario, además de que para el Estado es de suma importancia que nadie haga mal uso de sus propiedades. El *ius privatum* romano regula el patrimonio de las personas, sus relaciones con su familia, los contratos que se celebren y en sí los contactos que se tengan con otras personas, porque incluso existían delitos de carácter privado que daban lugar al pago de una multa a favor de la víctima. Por tanto, el derecho privado lo constituyen los preceptos aplicables a la actividad propia o particular de cada individuo.

1.2. *Derecho Sustantivo y Derecho Adjetivo.*

Los primeros conceptos que han de analizarse en este tema son los referentes al derecho sustantivo y al adjetivo.

El primero alude a las normas que conceden derechos e imponen obligaciones a los ciudadanos; tales derechos pueden ser violentados de diversas maneras, la principal de las cuales se presenta cuando el obligado realiza determinada prestación y la incumple. Ante dicho comportamiento es necesario recurrir al derecho adjetivo, o sea, aquel en el que se encuentran establecidas las normas para que, mediante un juicio, se compela de forma forzosa al deudor a que cumpla con sus órdenes.

Existen centenares de normas que determinan qué facultades sustantivas concedía el derecho romano al particular en sus relaciones con otros.

Algunos problemas nacen de la circunstancia de que la eficacia de nuestras facultades jurídicas requiere cierto comportamiento positivo o negativo por otras personas (es decir, llevar a cabo una conducta o abstenerse de ella). A este respecto debemos distinguir lo siguiente:

a) Puede ser que el derecho de una persona solo sea eficaz en caso de colaborar otra persona y que su actitud negativa impida ejercer una facultad jurídica.

b) También puede ser que no se necesite el comportamiento positivo de nadie para ejercer toda la gama de facultades jurídicas, pero que la eficacia de los derechos exija que no intervengan terceros en el ámbito jurídico.

Si otros no realizan los actos positivos o no observan la conducta negativa que necesito para la eficacia de mis derechos, puedo intentar su realización mediante la violencia, en forma ofensiva o defensiva; pero **Augusto** sanciona penalmente (la Ley del Talión)¹ (retribuir con un daño proporcional al recibido) y **Marco Aurelio** además la sancionó con la pérdida del derecho que se hubiera tratado de imponer violentamente. Desde entonces solo se toleró la violencia en situaciones excepcionales, como la legítima defensa, en la cual se tiene la facultad de contestar violentamente a la violencia, pero, aun en este caso, la defensa debe emplear medios proporcionales².

¹ Por lo general al cuestionarnos sobre el significado de la Ley del Talién, la respuesta invariable es la de “ojo por ojo y diente por diente”, y aún cuando dicha explicación fue dada por **Moisés** a los hebreos, es menester aclarar que dicha exégesis no es del todo jurídica, lo cual es evidente que en virtud de que el patriarca deseaba ser entendido por todo un pueblo no muy versado en estos temas. Sin embargo, es de destacarse el impacto que produjo esta sencilla ilustración, que miles de años después de pronunciada sigue siendo adoptada para definir a esta forma de justicia primitiva.

² Si alguien atacado a golpes y decide repelerlos con un arma de fuego, a todas luces no existe la proporcionalidad al rechazar la agresión de la que se está siendo víctima, por lo que no se puede alegar legítima defensa.

El derecho justinianeo admitía la justicia por propia mano ofensiva, en caso de que el acreedor encontrara al deudor que huyó, facultándolo para arrebatarse su dinero, lo que tiene la justificación en el hecho de que dicha persona podía desaparecer en definitiva.

Fuera de esas excepciones se debe acudir a los organismos oficiales, especialmente creados para administrar justicia, a fin de que las autoridades jurisdiccionales remedien la violación que se ha presentado cuando cualquier persona (física o colectiva) se rehúsa a cumplir con sus deberes, tanto positivos como negativos.

Todo ciudadano tiene el derecho a acudir a estos organismos y dicha facultad se llama *derecho de acción*. La acción es el derecho que tienen los ciudadanos para solicitar la intervención de los órganos jurisdiccionales con el fin de que solucionen las controversias que les son planteadas.

La acción fue definida por **Celso** como *nihil aliud est actio, quam ius quod sibi debetur indicio persequendi* (la acción no es otra cosa que perseguir mediante juicio lo que nos es debido o nos pertenece). Si bien esta descripción no es del todo completa, en virtud de que no prevé la defensa de los derechos reales, en general, no podemos negar que es una definición que, por su claridad y sencillez, sigue siendo válida y vigente, aun cuando la infinidad de argumentos y axiomas ininteligibles han tratado de desvirtuarla.

Todo juicio comienza con el ejercicio de una acción y termina cuando el juez pronuncia su resolución. El camino que va desde la acción hasta la sentencia y su ejecución se denomina *proceso*, mientras que el conjunto de formalidades que deben ser observadas durante el juicio se llama *procedimiento*.

1.3 DIFERENCIAS ENTRE DERECHOS REALES Y DERECHOS PERSONALES EN EL DERECHO ROMANO.

Los derechos que componen un patrimonio se dividen en derechos reales y obligaciones, también llamadas derechos de crédito o personales.

En toda relación jurídica, sea real u obligacional, existe un titular sujeto activo de la relación sustancial, que tiene la facultad de pretender una determinada conducta, unas veces positiva, otras veces negativa, frente al sujeto pasivo que está constreñido a realizarla. El sujeto activo tiene, por así hablar, un poder jurídico frente al sujeto pasivo que tiene un deber jurídico; cuando el sujeto pasivo no cumple su obligación, el titular del derecho intentará hacerlo valer en juicio, convirtiendo así, la relación sustancial en relación procesal; convirtiéndose el sujeto activo en demandante y el sujeto pasivo en demandado.

Una vez establecidas estas premisas válidas para los derechos patrimoniales en general, pasamos a encuadrarlas dentro del Ordenamiento Jurídico Romano. A este respecto, el sistema de Instituciones de Gayo comprende: *Personae*, *Res* y *Actiones*.

El ámbito de las *Personae* abarca la teoría de la capacidad jurídica y el derecho de familia. Bajo el apartado de *Res*, Gayo comprende tanto los derechos reales como los derechos de las obligaciones. Finalmente, las *Acciones* hacen referencia al proceso y a los distintos medios para hacer vales nuestros derechos.

Es claro, pues, que si bien en el antiguo derecho romano no existía la moderna contraposición entre Derechos Patrimoniales (derechos reales y derechos de obligaciones) y Derecho de Familia, en el derecho clásico se presentan estas esferas completamente distintas. La antítesis se refleja, también, nítidamente en las Instituciones de Justinianeas.

Ahora bien, dentro de los Derechos patrimoniales, la doctrina tradicional distingue dos grandes categorías de derechos: los derechos reales de una partes, y los derechos personales o de obligación (son los créditos); la *Actio in Remm* como tutela de los derechos reales; la *Actio in Personam* para proteger los derechos subjetivos de obligación.

1.3.1 DERECHO REAL

“El objeto de la *actio in rem* es una cosa, mejor aún, una serie mayor o menor de facultades sobre la misma”³. La acción nace en el momento de la violación y se ejerce, no frente a una persona determinada *a priori* (que en sí misma no tiene relevancia), sino frente a cualquier que constituya un obstáculo entre el actor y la cosa objeto del derecho real. Así, en el derecho real de propiedad, el titular en la relación sustancial, demandante en la relación procesal (propietario) podría ejercer la *reivindicatio* contra todo aquel que constituya un obstáculo que le impida el libre ejercicio de sus facultades de goce y disfrute sobre la cosa que le pertenece. Es evidente que el tercero que obstaculiza es desconocido, en principio, y no tiene ninguna relación personal con el actor.

El titular de un derecho real tiene la facultad de exigir una conducta (siempre negativa) frente a un sujeto o sujetos determinados con base, no en una relación personal, sino a una relación entre dichos sujetos y la cosa.

La conducta negativa que el titular de un derecho real tiene derecho a exigir puede consistir:

³ ALMA LORENA MURGUIA SERANO. Derecho Romano II, 1ª ed, México, 2006

A).- En un *pati*, esto es, soportar que otros realicen una determinada actividad sobre una cosa que le pertenece. Así, en el derecho real de servidumbre predial de paso (*iter*), el titular (dueño del fundo dominante) tiene la facultad de exigir del dueño del fundo sirviente (sujeto pasivo) que soporte el paso a través de su fundo, sin obstaculizarlo.

B).- En un *non facere*, esto es, abstenerse de realizar una determinada actividad sobre una cosa que le pertenece. Así en la servidumbre *altius non tollendi*, el dueño del fundo dominante (titular del derecho real) tendrá la facultad de exigir del dueño del fundo sirviente que no eleve un edificio más allá de una determinada altura.

En ambos casos, el sujeto activo, titular del derecho, tiene la facultad de exigir una conducta frente a un sujeto determinado por la circunstancia de ser propietario del fundo sirviente, independientemente de toda relación personal con el mismo. Y es así, que tal conducta negativa podrá exigirla frente a un número indeterminado de sujetos, tantos cuantos sean los sucesivos propietarios del fundo sirviente, con base en su relación con la cosa, objeto del derecho real.

1.- Gravita sobre una cosa u objeto determinados, respecto de los cuales le confiere al titular la facultad de disfrutarlos con los límites establecidos por el derecho; así, quien es propietario, tendrá facultades diversas a las del poseedor o del titular de un derecho en cosa ajena.

2.- Es un derecho oponible a cualquiera, exige de todos un respeto igual o una conducta pasiva (deber de no usar, dañar, robar, etcétera).

3.- Está expuesto al atentado de cualquiera.

4.- Existe acción contra cualquiera, si ese derecho real es violado, existen medios procesales (acciones reales) para recuperar el disfrute de tal derecho y, en su caso, sancionar al infractor.

5.- Si existe violación del derecho real, mientras exista el objeto y no lo adquiera otra persona por prescripción, el titular no pierde sus prerrogativas.

6.- En aras de la seguridad jurídica solo se reconocen los derechos reales plasmados en el derecho positivo, por ejemplo, *quiritaria*⁴ y *bonitaria*⁵, posesión, derechos sobre cosa ajena, etcétera.

7.- El *intentio o actio in rem*, se dirige hacia la cosa que es objeto del derecho pretendido y el demandado es un obstáculo que se interpone entre el actor y la cosa.

La propiedad constituye el derecho real por excelencia; se presenta como el más eminente y atribuye al titular un poder pleno sobre la cosa. Dicho poder no se manifiesta siempre de la misma forma sino que reviste diversos grados de intensidad y se ejercita con mayor o menor amplitud según los casos.

Los más antiguos derechos reales sobre una cosa ajena son las *servitudes*, el *usufructus* y el *usus*. Es muy posible que estos derechos fueran configurados en un principio sobre el modelo del derecho de propiedad y protegido por la misma acción real (*reivindicatio*). Solo más tarde, en época clásica, se presentan como figuras típicas y determinadas que separadas de la propiedad se conciben como derechos reales sobre cosa ajena.

⁴ La protección procesal de la propiedad quiritaria se lograba a través de la acción reivindicatoria (*reivindicatio*), que era una acción real que tenía el propietario en contra de cualquier tercero, para pedir que se le reconociera su derecho y, en su caso, que se le retribuyera el objeto.

⁵ Consistía en la transmisión de la cosa *res mancipi*, simplemente por tradición. No se requería el cumplimiento de formalidades del derecho civil, sin embargo si producía sus efectos.

Por ejemplo, si una persona posee la propiedad de un terreno puede disponer del mismo como mejor le parezca. Ahora bien, dentro de este amplio poder de disposición, como propietario, tiene la facultad de conceder a un vecino la facultad de pasar a través del terreno. Es claro que la propiedad ha sufrido una limitación y las facultades del propietario una disminución, pero el derecho de propiedad subsiste y continua siendo propietario.

Más tarde, y gracias a la labor del Pretor, se consolidan el *pignus datum* (prenda propiamente dicha o con desplazamiento) y el *pignus conventum* (prenda sin desplazamiento o hipoteca). La doctrina los contempla como derechos reales de garantía, precisamente porque se constituyen a favor del acreedor para garantizar el cumplimiento de la obligación.

1.3.2 DERECHO DE CRÉDITO U OBLIGACIÓN.

El titular de un derecho de obligación tiene la facultad de exigir una conducta (positiva o negativa) frente a un sujeto determinado con base en una relación existente entre ellos; dicha relación puede nacer *ex contractu* (acuerdo considerado contrato) o *ex delicto* (acto ilícito considerado delito). En el contrato de mutuo, por ejemplo, el mutuante entrega al mutuario una determinada cantidad de dinero, acordando que se la devolverá pasado un tiempo determinado; existiendo una relación crediticia entre dos personas, y el acreedor (mutuante y titular del derecho de obligación) solo podrá exigir el cumplimiento al deudor (mutuario y sujeto pasivo), con base al contrato de mutuo perfeccionado entre ellos.

Las Instituciones de Justiniano definen a la obligación como el "*iuris vinculum, quo necessitate adstringimur alicuius solvendae rei, secundum nostrae civitatis iura*"⁶. La descripción de la obligación como vínculo jurídico es acertada,

⁶ "La obligación es un vínculo jurídico por el cual quedamos constreñidos a cumplir, necesariamente, de acuerdo con el derecho de nuestra comunidad política". Derecho Romano I, Floris Margadant, Guillermo, Ed. Porrúa.

Además es interesante la referencia a los *iura nostrae civitatis*, que sugiere que toda obligación es una relación, cuando menos triangular, entre un acreedor, un deudor y una comunidad política que por su sistema legal sanciona el *vinculum iuris* en cuestión.

Aunado a lo anterior podemos definir a la obligación como un vínculo jurídico entre dos o más personas, de las cuales una o más (sujeto activo o sujetos activos) están facultadas para exigir de otra, u otras, cierto comportamiento positivo o negativo (*dare, facere, praestare, non facere, pati*), mientras que el sujeto o los sujetos pasivos tienen el deber jurídico de observar este comportamiento, deber sancionado mediante una acción personal.

Además, el derecho de crédito u obligación crediticia, puede englobarse en las siguientes hipótesis:

1.- Es una relación jurídica que se establece solo entre dos sujetos; acreedor y deudor, con la posibilidad de que coexista pluralidad de sujetos acreedores o deudores, o incluso de ambos.

2.- El acreedor puede exigir únicamente del deudor determinada prestación, la cual le es debida en virtud del vínculo jurídico que los liga, tal prestación consiste en una conducta positiva (dar, hacer, prestar) o negativa (no hacer o tolerar).

3.- Sólo puede ser violado por el mismo deudor o el acreedor, si el primero no cumple con la obligación contraída, o si el acreedor exige el cumplimiento antes del término convenido.

4.- Existe acción únicamente contra el deudor y se otorgan excepciones a favor de este.

5.- Si existe insolvencia del deudor (carecer de activo) el crédito se reduce a nada, pero existen medios procesales para obtener lo debido.

6.- Existe libertad para que las personas realicen negocios jurídicos, ya que se encuentran limitados por las figuras jurídicas vigentes (exceptuando a los contratos de derecho civil, exclusivo de los *quirites*). Al igual que otras instituciones jurídicas, las obligaciones tuvieron importantes transformaciones en el transcurso de la historia de Roma.

7.- La *intentio o acto in personam*⁷ se concibe exclusivamente en los derechos personales ya que surgen en virtud de un deber jurídico de otro (prestar determinada conducta).

El derecho de crédito, encierra un sinnúmero de hipótesis en lo que puede encuadrar tanto el acreedor como deudor, además de que en caso de incumplimiento, la ley romana da facultades al acreedor para exigir el cumplimiento de la obligación primaria.

1.4. ORIGEN HISTÓRICO DE LA HIPOTECA

En principio hay que decir que el término hipoteca ya era usado en la Antigua Grecia, aunque adquirió su significado actual en Roma. En el marco de la civilización romana se lo denominó prenda, y constituía una garantía de pago en la compra de tierras, en consecuencia el término hipoteca es heredado del derecho romano.

Concretamente, en la Antigua Roma había dos formas básicas de garantizar una deuda: la prenda o *pignus*, con una regulación muy parecida a la actual, y la *fiducia* que “Consistía en que el deudor traspasaba la propiedad de un bien al acreedor para garantizar la deuda. Aunque generaba una gran desprotección para el acreedor, era utilizada en ese contexto. Asimismo, como en

⁷ La *Intentio* expresa la pretensión del actor

ocasiones el deudor necesitaba sus bienes para poder abonar la deuda, surgió la prenda sin desplazamiento”⁸.

La misma se utilizaba para que los arrendadores de la tierra otorgaran garantía al pago del arrendador, y puede decirse que esta figura es el germen de la hipoteca actual. Sin embargo, sólo se comenzaron a emplear de forma generalizada cuando se inició la actividad de los Registros, ya que de lo contrario no eran operaciones con seguridad jurídica.

Avanzando en el tiempo, en la Edad Media las hipotecas sirvieron como pagos feudales. Los granjeros solicitaban dinero a los señores feudales para adquirir tierras, hipotecando al mismo tiempo el terreno. El pago podía concretarse con lo cosechado, con dinero o con animales.

Mucho tiempo después, la evolución de la securitización sobre 1970 y el nacimiento de los títulos de deudas respaldados, o sea garantizados por un activo real, como por ejemplo prendas de automotores o hipotecas sobre viviendas, permitió un mayor auge del mercado hipotecario, sobretodo en su versión inmobiliaria.

Estados Unidos fue el país iniciador de las hipotecas, donde se creó un organismo que impulsó el mercado de securitización⁹, desarrollando un título garantizado por préstamos hipotecarios para viviendas, a lo que luego se sumaron los bancos comerciales y las sociedades de ahorro. Inglaterra, Francia y otras naciones europeas siguieron este camino, que actualmente está ampliamente difundido en todo el mundo.

⁸ <http://www.hipotecainmobiliaria.es/historia-de-la-hipoteca/>

⁹ Es un procedimiento por el cual una obligación no transable (cartera de créditos o de cuentas por cobrar, etc.) es transformada en transable por medio de la emisión de un título homogéneo que tiene sus propias tasas y plazos.

De acuerdo con Petit¹⁰, las garantías en la Roma antigua fueron la enajenación con fiducia y posteriormente la pignus.

La primera la podemos asimilar a una compraventa con pacto de retroventa sujeta a condición suspensiva a plazo. En efecto, el deudor transmitía su acreedor la propiedad de una cosa en un precio equivalente al crédito concedido, con la obligación del acreedor-adquirente, de vender la cosa al deudor-enajenante en un plazo igual al concedido para la satisfacción del crédito así garantizado. Normalmente el deudor quedaba en posesión y uso de la cosa a título precario (arrendatario), pero si vencido el plazo no cubría la deuda, el acreedor-adquirente podía vender el bien, con la obligación de restituir al deudor-enajenante, la diferencia entre el precio y el monto de la deuda.

Este pacto existió en nuestro derecho en el Código Civil de 1884, pero fue abolido por decreto de 2 y 3 de Abril de 1917, dictados por Don Venustiano Carranza, como Primer Jefe Constitucionalista¹¹ y suprimido en el Código Civil de 1928 en su artículo 2302 que a continuación me permito transcribir: “Queda prohibida la venta con pacto de retroventa, así como la promesa de venta de un bien raíz que haya sido objeto de una compraventa entre los mismos contratantes”.

La prenda surge como una manera de atenuar los efectos del pacto de venta con fiducia, el cual como hemos apuntado y su propio nombre lo indica, sujetaba al deudor a la buena voluntad del acreedor de restituir la propiedad del bien una vez satisfecha la deuda.

Mediante la prenda, el deudor continúa siendo despojado de la cosa, por su obligación de entregarla al acreedor para constituir el derecho real, pero no le transmite la propiedad y por lo tanto el acreedor se convierte en mero depositario de la misma, con la obligación de restituirla al momento de recibir el pago de la deuda.

¹⁰ **PETIT, Eugène.** Tratado elemental de derecho romano. Edit. Porrúa, México D.F. 1996.

¹¹ **LOZANO NORIEGA,** Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos, p. 129

No obstante, el acreedor no posee por cuenta del deudor sino por derecho propio. El derecho real de prenda, lo convierte en un poseedor legítimo, no requiere de la intervención del deudor-propietario del bien para reivindicarlo de cualquier usurpador, incluido el propio deudor, a través de los interdictos para retener o recuperar la posesión.

Esta posesión es precaria, en virtud de constituirse con la única finalidad de garantizar la satisfacción del crédito, la cosa sigue siendo propiedad del deudor y por lo tanto los frutos que produce le pertenecen. Estos, en caso de pacto expreso, pueden imputarse a los intereses del crédito.

La regulación de la prenda conserva el inconveniente de la venta con fiducia, consistente en desposeer del bien al deudor, de manera que si ésta se impone sobre los utensilios de labranza del agricultor, no tendrá la posibilidad de desarrollar su trabajo. Además, imposibilitaba constituir garantías posteriores con la misma cosa a diferentes acreedores, pues habiendo sido entregada al primer acreedor, no podía entregarse a los subsecuentes.

Para superar estas limitaciones, especialmente en el caso de los colonos (arrendatarios de fundos agrarios), se admitió que los ganados y objetos diversos llevados al fundo por el colono para el trabajo de la tierra, constituyeran la prenda tácita de las rentas, sin privar al colono de la posesión y uso de los mismos. Se crea con ello, la primera característica de la garantía real hipotecaria, la conservación de la posesión, uso y disfrute de los bienes por su propietario, el deudor.

Más tarde surge el segundo elemento distintivo y connatural a todo derecho real, el de persecución de la cosa objeto del derecho. El acreedor cuyo crédito no es satisfecho al vencimiento del plazo, podía solicitar la posesión de los bienes afectos al gravamen. Nace con ello la acción hipotecaria.

Sin embargo la acción y la garantía resultaban incompletas, pues solo permitían al acreedor retener la cosa hasta la satisfacción de la deuda. Las partes entonces establecieron diversos pactos:

I.- El de la *lex commisoria*, por el cual se permitía al acreedor no pagado hacerse propietario de la cosa hipotecada (adjudicación), lo cual era peligroso, ya que el deudor apremiado por la necesidad, podía convenir la adjudicación de la cosa al acreedor en un precio inferior al valor real de la misma.

II.- El de la venta de la cosa. Opera ante la insatisfacción del crédito al vencimiento del plazo, el acreedor podía vender la cosa y con el producto, cobrar su crédito con preferencia a cualquier otro acreedor sin garantía real, entregando el remanente al deudor. Este pacto prevaleció y finalmente se incorporó como el tercer elemento del derecho real hipotecario, el de realizar la hipoteca para la satisfacción del crédito.

Hasta aquí los elementos esenciales de la hipoteca se manifestaron en la accesoriedad del derecho real, el cual presupone la existencia de una obligación principal que garantiza; la indivisibilidad del derecho real de garantía, el cual permanece intacto aún en el caso de disminución de la deuda garantizada; el derecho de persecución ante cualquier detentador de la cosa en el caso de exigibilidad de la garantía y la preferencia en el pago de la deuda.

Subsiste sin embargo, la hipoteca general y oculta por cuanto a que no existe registro alguno de las mismas. La seguridad quedaba a la buena voluntad del deudor, quien debía declarar si la cosa se encontraba previamente hipotecada y en caso contrario cometía un delito.

En nuestro derecho actualmente se admite la prenda sin transmisión de la posesión. El artículo 346 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito la define:

“La prenda sin transmisión de posesión constituye un derecho real sobre bienes inmuebles que tiene por objeto garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago, conservando el deudor la posesión de tales bienes”.

De esta forma, el fundamento, causa o razón de la evolución de la prenda a la hipoteca en el derecho romano, pierde actualidad en nuestro derecho al permitir la constitución de la prenda sin la necesidad de despojar al deudor de los bienes que la constituyen, pero limitándola a bienes muebles.

1.5 EXTINCIÓN DE LAS OBLIGACIONES EN EL DERECHO ROMANO

Las obligaciones se extinguen por una serie de acciones o hechos que realizan los sujetos del contrato, los cuales se llaman modos de extinción, por una de ellas se termina el vínculo jurídico entre el acreedor y el deudor.

Para el Derecho Romano, existen 2 tipos de terminación o extinción de las obligaciones: *IPSO IURE* o *De pleno derecho* y *las OPE EXCEPTIONIS* o *las de oposición*.

La IPSO IURE o De Pleno Derecho:

Es la forma de extinción que en la época clásica tenía gran importancia, operaba de manera automática, válida en cualquier momento y contra cualquier persona, es decir, el deudor tenía una obligación de hacer con el acreedor, el primero estaba consiente de que era lo que tenía que realizar, sin necesidad de un requerimiento o instancia de parte, únicamente por el hecho de que esta se encontraba en una norma, el deudor tenía la obligación de extinguirla sin necesidad de un litigio.

Con relación a lo anterior, se detallan las formas de extinción de las obligaciones en la Antigua Roma:

1. El pago, o sea la *solutio*.

El pago podía efectuarse por cualquier persona en vez del deudor, siempre que no se tratara de un hecho que el deudor mismo debía prestar por haber celebrado un contrato en vista de sus peculiares cualidades personales.

2.- La dación en pago o *in solutum datio*.

Cuando, con consentimiento del acreedor, el deudor daba, en vez de lo convenido, un objeto distinto, estamos en presencia de una dación en pago. Si el nuevo objeto consistía en la entrega de una cosa que posteriormente resultaba pertenecer a un tercero y el acreedor sufría evicción total o parcial, la dación en pago era considerada nula, de manera que la antigua obligación renacía con sus garantías y modalidades especiales.

3.- La remisión de deuda.

Este podía tomar la forma de una declaración del acreedor en el sentido de que no reclamaría el cumplimiento del deudor (*pactum de no petendo*), pero también la de un finiquito, un recibo simulado de pago: la solemne *acceptilatio*.¹²

La *acceptilatio* servía con frecuencia para borrar todas las obligaciones que podían resultar de una complicada situación jurídica, después de haber convertido esta, por una novación, en contratos verbales.

¹² Admitir una remisión tácita. Derecho Romano I, Floris Margadant, Guillermo, Ed. Porrúa.

4.- La Novación.

Por la *novatio*, el contenido de una obligación se traspasaba a otra nueva, con modificación de un solo elemento (que, hasta Justiniano, no podía ser el objeto mismo). Esta figura se parecía algo a la dación en pago; en ambos casos, encontramos un sustituto a la *solutio*; únicamente que en la *datio in solutum* el acreedor recibía una satisfacción definitiva, mientras que, mediante la *novatio*, recibía de nuevo un crédito, el derecho a una futura satisfacción.

Lo que más frecuentemente se modificaba, era la persona del deudor, la del acreedor, la garantía, una condición o un término. Para evitar dudas sobre si algún acto jurídico debía considerarse como novación o, más bien, como celebración de un nuevo contrato coexistente con el anterior, Justiniano exigió que las partes expresaran claramente su *animus novandi*, sensato requisito que ha pasado a nuestro derecho vigente¹³. Como por la novación nacía una nueva obligación, las garantías de la antigua (fianza, prenda, hipoteca) se extinguían.

5.- La Confusión.

Cuando por herencia, la función del deudor venía a recaer en la misma persona que tenía la función del acreedor dentro de la misma obligación, esta se extinguía por confusión. El acreedor que posteriormente resultaba ser el heredero del deudor, perdía así su crédito. Pero no sucedía lo mismo si resultaba ser heredero únicamente del fiador; en tal caso, no perdía más que su derecho de garantía. Por el contrario, si el deudor aceptaba la herencia del fiador, no procedía la confusión, y el acreedor conservaba su derecho de exigir el cumplimiento de la obligación al fiador.

6.- La Sentencia.

¹³ Artículo 215 Código Civil para el Distrito Federal.- La novación nunca se presume, debe constar expresamente.

Así como una sentencia equivocada podía ser fuente de obligaciones, si no se lograba anularla, mediante algún recurso, de la misma manera tal sentencia podía ser causa de extinción de obligaciones perfectamente fundadas.

7.- El concurso de dos causas lucrativas era un curioso modo de extinción, encontramos este modo de extinción cuando una persona recibía derecho a un mismo objeto, por dos actos diversos de liberalidad. En tal caso el segundo acto se nulificaba.

8.- La muerte.

En algunos casos, una obligación se extinguía por la muerte de alguna de las partes. Si la obligación había nacido de delitos y cuasidelitos, la muerte del deudor modificaba frecuentemente el objeto de la obligación, ya que los herederos solo respondían por el valor de su enriquecimiento.

La *OPE EXCEPTIONIS* o *las de oposición*, su eficacia es relativa, es decir, no extinguen la obligación de pleno derecho ya que el deudor tiene una excepción o medio de defensa oponible en contra de la acción del acreedor, estas formas de excepción si son presentables dentro de un juicio o litigio, si esta no se presenta, el deudor será condenado. El solo hecho de presentar la excepción por parte del deudor, no extingue de manera total la pretensión del actor, esta puede volver a reintentarse.

A continuación, se señalan los tipos de OPE EXCEPTIONIS:

1.- Modalidades extintivas.

En caso de haberse cumplido un término resolutorio o una condición resolutoria, el demandado debía hacerse insertar esta circunstancia en la fórmula; si no, el *iudex*, no podría tenerla en cuenta.

2.- Pacto de *non petendo*.

También la existencia de un pacto de remisión debía alegarse *in iure* e insertarse en la fórmula, salvo cuando había tomado la forma tan castizamente romana de la *acceptilatio*, la cual extinguía la obligación *ipso iure*.

3.- Compensación.

Por esta entendemos la extinción simultánea de dos deudas, hasta por su diferencia (o sea, la cantidad de la mayor, menos la cantidad de la menor), por el hecho de que el sujeto pasivo de la primera es el activo de la segunda, y viceversa. Se trata, pues, de una imputación recíproca de lo que dos personas se deben mutuamente.

De este modo se obtenía, de una manera fácil, exactamente el efecto económico que habría resultado de dos pagos recíprocos. Para que procediera la compensación, era esencial:

a) Que ambas deudas estuvieran vencidas.

b) Que ambas deudas tuvieran el mismo objeto genérico.

c) Que ambas deudas fueran “líquidas”. Esto quería decir que fueran determinadas correctamente en términos monetarios, o, en casos excepcionales, en peso, medida, o cantidad física, si el objeto genérico de ambas deudas no era dinero. Este sensato requisito tenía por objeto evitar retrasos en el cobro de un crédito, por la simple existencia de algún crédito “en sentido contrario” que había vencido, pero cuyo monto dependía de peritajes, y otros elementos, que podían durar mucho tiempo.

d) Que contra el crédito que se ofrecía en compensación no existiera ninguna excepción eficaz.

1.6 FORMAS DE EXTINCIÓN RECONOCIDAS POR EL DERECHO ROMANO:

1.6.1 PAGO

Esta es la forma reconocida por el Derecho Civil en la época clásica, en la cual el deudor cumplía con su obligación y en consecuencia se rompía de forma instantánea el vínculo de derecho. El pago consiste en la ejecución de una obligación (dar, hacer, no hacer, prestar, tolerar), es la causa más común y la que tienen las partes a la vista cuando contratan.

Para que el pago se efectúe se tienen que tener en consideración las circunstancias de modo, tiempo y lugar:

- **MODO.-** Lo que se haya pactado como forma de pago en el contrato, es la forma de cumplimiento a la que el deudor se encuentra obligado.
- **TIEMPO.-** El plazo tendrá por objeto el beneficio del deudor, de acuerdo a su solvencia, si está sujeto a una condición o término, el deudor puede recuperar lo pagado anteriormente.

- **LUGAR.-** En donde se encuentre el lugar en donde se contrajo la obligación o en el domicilio del deudor, donde este puede ser emplazado para juicio.

1.6.2 DACIÓN EN PAGO.

La dación en pago (*datio in solutum*), extingue la obligación *ipso iure*, en donde el deudor proporciona al acreedor un objeto diferente al estipulado dentro del contrato, pero solo es válida si el acreedor acepta los términos y condiciones en que el nuevo objeto se entrega. En la época de Justiniano esta figura beneficiaba al patrón deudor del liberto, a los esposos y a los hijos emancipados que estuvieron perseguidos por las deudas contraídas cuando estuvieron bajo la patria potestad de los padres, por lo tanto era un beneficio de carácter personal, pues no alcanzaba a los herederos del deudor ni a sus fiadores.

1.6.3 NOVACIÓN

La novación extingue una obligación anterior y hace nacer una nueva, la antigua se extingue de manera *ipso iure*, es decir, se extingue de manera automática y no da pie a que esta se reintente. Este tipo de extinción es recomendable si el objeto de la nueva obligación es exactamente el mismo que la antigua, pero sobre todo que las partes otorguen su consentimiento para novar.

CAPÍTULO 2.- LA HIPOTECA.

2.1. DEFINICIÓN DE HIPOTECA

El Código Civil para el Distrito Federal, define a la hipoteca atendiendo a su finalidad y no a su naturaleza:

“Artículo 2893.- “La Hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.”

Francisco J. Visoso del Valle la define de la siguiente manera:

“Una hipoteca es un contrato mediante el cual se toma como garantía de un crédito a un bien que generalmente lo constituye un inmueble. El bien permanece en manos del propietario mientras este cumpla con sus obligaciones; en caso contrario, el acreedor puede realizar la venta del bien para cobrar el dinero que prestó.”

Hipoteca: “Es un derecho real de garantía de la obligación contraída por el préstamo. Se constituye sobre la vivienda o inmueble, aunque esta pueda permanecer en posesión de su comprador. El citado derecho confiere al acreedor la facultad de pedir la venta pública de la vivienda y resarcirse con su precio si no se cumplen las obligaciones contraídas con el préstamo (devolución del préstamo, intereses, moratorias...).”¹⁴

2.2.- CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES DE LA HIPOTECA

En nuestro derecho la hipoteca es un derecho real accesorio que sigue la suerte del derecho principal, que garantiza el pago al acreedor por parte del deudor pudiendo ser este o no titular registral de la propiedad que se pretende

¹⁴ <http://www.euroresidentes.com/vivienda/hipotecas/diccionario/hipoteca.htm>

gravar, salvo algunas excepciones que después precisaremos. Esta característica accesoria de la hipoteca ha sido fundamental en el Derecho Romano, en el Francés y en el Español, de los cuales se ha abordado.

En el Derecho Alemán y en el Suizo, la hipoteca ha ido perdiendo su carácter de garantía accesoria de un crédito o derecho principal, y en esto se ha encontrado por algunos tratadistas alemanes una superioridad en el sistema hipotecario alemán, en comparación con el latino-europeo.

Desde un punto de vista estrictamente lógico, y aplicando el principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, se podría decir que, cuando la obligación principal es inexistente o nula, la hipoteca también debe serlo; que la obligación accesoria debe seguir en todas sus modalidades a la principal, durante su vida o funcionamiento, así como cuando esta última se extinga, lo que motivará la extinción de la hipoteca. En resumen ésta debe seguir a la obligación principal desde su nacimiento hasta su extinción.

Sin embargo, estas consecuencias que lógicamente podemos derivar del principio ya expuesto, no son respetadas en su integridad por el derecho positivo. Razones de orden práctico permiten separar la hipoteca de la obligación principal, y esta separación se presenta en tres momentos:

- 1).- Antes de que nazca la obligación principal.
- 2).- Durante la vida de la misma.
- 3).- En su extinción.

Las excepciones al principio de accesoriedad pueden motivar por consiguiente que la hipoteca nazca antes que la deuda que va a garantizar, es decir, puede existir la obligación accesoria antes que la principal, violentando así la lógica misma. Asimismo, puede separarse la hipoteca de dicha obligación durante la vida de ambas, y por último, puede sobrevivirle.

Primera Excepción.- La Hipoteca puede constituirse para garantizar obligaciones futuras o sujetas a condición suspensiva. El derecho ha considerado que en este caso, los intereses prácticos son superiores al principio lógico, y de esta suerte el artículo 2921 del Código Civil para el Distrito Federal establece: *“La Hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura o sujeta a condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto contra tercero desde su inscripción, si la obligación llega a realizarse o la condición a cumplirse”*.

Tiene interés para garantía de ciertas obligaciones futuras que puedan contraer los administradores de bienes ajenos, como tutores, síndicos, albaceas, etc., que garanticen su manejo por las posibles responsabilidades durante el ejercicio futuro de su cargo, otorgando hipoteca, prenda o fianza. Aún la obligación futura, es decir, la responsabilidad probable del administrador de los bienes ajenos, no existe, y sin embargo, la garantía accesorio se ha constituido.

En el caso de las obligaciones sujetas a condiciones suspensivas, dada la naturaleza de la modalidad como acontecimiento futuro e incierto que suspende el nacimiento de la deuda, tampoco debería ser posible la constitución de la hipoteca, sin embargo la ley expresamente reconoce tal posibilidad. Por esto el artículo 2923 del Código Civil para el Distrito federal dispone: *“Cuando se contraiga la obligación futura o se cumplan las condiciones de que tratan los dos artículos anteriores, deberán los interesados pedir que se haga constar así, por medio de una nota al margen de la inscripción hipotecaria, sin cuyo requisito no podrá aprovechar ni perjudicar a tercero la hipoteca constituida”*.

Segunda Excepción.- Esta es una consecuencia del carácter real de la hipoteca, y de la naturaleza personal de la obligación principal, en virtud de que en este segundo momento que vamos a analizar, también la hipoteca puede separarse del crédito, desde el punto de vista de los sujetos pasivos de uno y otro derecho. Tal hipótesis ocurre, bien sea cuando un tercero constituye garantía

hipotecaria para garantizar una deuda de otro, o cuando el deudor enajena el bien gravado, de tal suerte que en uno y otro caso, el sujeto pasivo de la obligación principal, es distinto del sujeto pasivo de la obligación real hipotecaria. Existe solo una desvinculación entre la hipoteca y el crédito relativamente a los sujetos pasivos de ambos.

Tercera Excepción.- Por último, el de la extinción de la deuda, presenta un caso más de excepción, que en nuestro concepto solo es aparente. Se dice que la hipoteca puede sobrevivir al crédito, en los casos de novación, cuando expresamente el acreedor de la nueva deuda se reserve la garantía hipotecaria. En general el efecto de la novación según el artículo 2220 del Código Civil para el Distrito Federal, es el de extinguir la obligación principal, con las obligaciones accesorias; pero el acreedor puede por una reserva expresa, impedir la extinción de dichas obligaciones, que pueden ser las nacidas de la hipoteca, prenda o fianza, en cuyo caso pasarán estas garantías a la nueva relación jurídica. Se requiere, conforme al artículo 2221 del Código Civil para el Distrito Federal que cuando los bienes hipotecados o empeñados pertenecientes a terceros, éstos presten su consentimiento. Se ha visto en estos casos una excepción al principio de accesoriedad, afirmando que la hipoteca sobrevive a la primera obligación para pasar a la segunda, que nace en virtud de la novación.

Ya hemos sostenido el criterio de que en realidad lo que ocurre es una nueva constitución de hipoteca, que debe registrarse para que surta efectos contra terceros, pues bien sea por la reserva expresa cuando el deudor constituyó la garantía (lo que supone el consentimiento de acreedor y deudor para que la hipoteca pase a la nueva obligación), o la conformidad expresa del tercero constituyente de la garantía, lo que es cierto es que en ambos casos existe un nuevo pacto de constitución de hipoteca, que como en el caso de la fianza, la nueva garantía creada no podrá asegurar sino hasta el monto de la obligación que nazca por virtud de la novación, de tal manera que si ésta es inferior a la deuda primitiva, la garantía hipotecaria constituida por un monto mayor, se reducirá de

pleno derecho hasta la cuantía de la nueva deuda. Si existiera una supervivencia de la hipoteca, ni sería menester el acuerdo de las partes o del tercero constituyente, ni tampoco podría haber una reducción de la garantía.

En los casos de novación por cambio de deudor, para que continúe la hipoteca es menester la reserva expresa del acreedor, lo que supone que el deudor primitivo está conforme en que continúe gravando la hipoteca un bien de su propiedad, ya que de lo contrario la novación no se realizaría por falta de acuerdo o consentimiento de las partes.

Si la novación se lleva a cabo por un cambio en el objeto de la prestación, o en el sujeto activo de la misma, también es obligación que consientan todos los interesados en que subsistan las garantías reales que se hubiesen constituido, y es de este acuerdo de donde habrá de derivar la constitución de la nueva hipoteca, respecto de la deuda que nace por virtud de la novación.

2.2.1.- INDIVISIBILIDAD Y DIVISIBILIDAD DE LA HIPOTECA.

Tanto en el Código de 1870 como en el de 1884 la indivisibilidad significaba que cuando se hipotecan varias fincas, todas ellas respondían de la totalidad del gravamen, de modo que el acreedor lo podía hacer efectivo en cualquiera de ellas o en todas, sin importar que el crédito se hubiera reducido por pagos parciales. De la misma manera, y este es el segundo caso de la indivisibilidad en cuanto a los bienes, cuando se fraccionaba una finca, la totalidad de la hipoteca continuaba sobre cada una de las fracciones y al mismo tiempo, sobre todas ellas. Debido a la gran cantidad de fraccionamientos que se hacen en la actualidad, este segundo caso tiene gran importancia. Siendo la indivisibilidad una característica de la naturaleza, admitía un pacto en contrario, y, por tanto, se podía estipular la divisibilidad en cuanto al crédito o a los bienes gravados.

El Código actual deroga el principio de indivisibilidad de la hipoteca en cuanto a los bienes gravados. En el caso de que no se cumpliera dicho precepto, si posteriormente las partes no se pusieron de acuerdo para la división, aplicando analógicamente el artículo 2913 del Código Civil para el Distrito Federal, el constituyente de la garantía podrá exigir judicialmente que dicha división se establezca por sentencia, después de que los peritos hayan dictaminado sobre la forma de llevarla a cabo, dado que en un punto en el que por su naturaleza es absolutamente necesaria la ilustración pericial. Al respecto el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece en el artículo 468, que procede la vía Especial Hipotecaria para la división de un hipoteca, así como para exigir su constitución, ampliación, registro, cancelación, pago o prelación del crédito hipotecado.

Además del caso indicado, el artículo 2913 del Código Civil para el Distrito Federal establece que *“Cuando una finca hipotecada susceptible de ser fraccionada convenientemente se divida, se repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones. Al efecto se pondrán de acuerdo el dueño de la finca y el acreedor hipotecario; y si no se consiguiera ese acuerdo, la distribución del gravamen se hará por decisión judicial, previa audiencia de peritos”*.

2.2.1.1. INDIVISIBILIDAD EN CUANTO AL CRÉDITO.

El Código Civil para el Distrito Federal vigente conserva el carácter tradicional de la indivisibilidad de la hipoteca en cuanto al crédito, no obstante que introdujo la novedad de la divisibilidad de la garantía respecto de los bienes hipotecados. El carácter indivisible en cuanto al crédito, significa que aún cuando éste se reduzca por pagos parciales, la hipoteca continúa íntegramente sobre el bien afectado. En este caso, no existen las mismas razones que ha tomado en cuenta el legislador para establecer el carácter indivisible de la garantía respecto a los bienes, ya que desde luego se presenta un obstáculo de orden material para que pudiera irse reduciendo la hipoteca, conforme disminuyera la obligación

principal. En efecto, en las hipotecas sobre edificios, construcciones y obras inmovilizadas en general, materialmente no se podría ir fraccionando el gravamen para referirlo a una cierta porción del inmueble, con el propósito de dejar libre el resto.

En el caso de incumplimiento de la obligación garantizada, si se redujera la hipoteca, habría una imposibilidad para que el acreedor ejercitase su acción de venta, pues en la subasta no se podría desgajar el edificio o construcción, para enajenar solo la parte afectada.

Tratándose de hipotecas sobre terrenos, esta dificultad de orden material, no sería grave obstáculo, por la posibilidad de referir el gravamen a una cierta parte del predio, cuando el propietario estuviese en condiciones de enajenar el resto, para que pasara libre de todo gravamen. Es indiscutible que en este caso, cuando el dueño ha ejecutado abonos de importancia, de tal manera que su propiedad reporta una hipoteca en proporción al valor del terreno, de poco interés, si existen razones para un buen régimen hipotecario, a efecto de que la parte insoluta del crédito, sólo quede garantizada con cierta parte del inmueble; pero a tal resultado se llega, por el fraccionamiento que haga su propietario de la finca, quedaría el caso comprendido en la hipótesis del artículo 2913 del Código Civil para el Distrito Federal, que en todo caso de división de un predio, exige que la hipoteca también se reparta equitativamente entre las fracciones. Ahora bien, en el supuesto indicado, el deudor ha pagado la mayor parte del crédito, evidentemente que la parte insoluta podrá quedar ampliamente garantizada con el gravamen que se establezca sólo en una fracción de la finca, y así es de equidad, si no se ponen de acuerdo, y el dueño se ve obligado a intentar la acción de división de la hipoteca, después de haberse colocado en la hipótesis del artículo 2913 del multicitado ordenamiento legal, por haber a su vez fraccionado el inmueble.

2.2.2. NATURALEZA INSEPARABLE DE LA HIPOTECA RESPECTO DEL BIEN GRAVADO.

La hipoteca como derecho real accesorio constituye un gravamen inseparable del bien, como las servidumbres. Es decir, como consecuencia también del carácter persecutorio de la acción real y de la naturaleza oponible del gravamen respecto a terceros, la hipoteca gravitará siempre sobre el inmueble, a pesar de las sucesivas enajenaciones que hubiere respecto al mismo.

La hipoteca también constituye una obligación real, que metafóricamente se ha dicho sigue a la cosa, para ser oponible a todo adquirente o poseedor *animus dómni*¹⁵. Esta obligación real, se establece exclusivamente en relación con la cosa, depende de ésta en cuanto a su duración o extinción y recae sobre un sujeto pasivo funcionario o mostrenco, en tanto que sea propietario o poseedor de la cosa, y no por su individualidad misma. La calidad de dicho sujeto, dependerá de su carácter de propietario o poseedor del inmueble hipotecado y en tanto que lo sea.

En este aspecto, existe una diferencia esencial entre las obligaciones reales y las personales.

Obligaciones Reales: El sujeto pasivo, aun cuando ejecute determinados actos de conducta, estos solo tienen sentido en relación con la cosa y exclusivamente para que el titular del derecho real pueda ejercer eficazmente su poder jurídico, de tal manera que dependerán de la naturaleza de ese derecho; es decir, si se trata de un derecho real de garantía o de aprovechamiento.

En los derechos reales de garantía, el sujeto pasivo: poseedor *animus domini* o propietario de la cosa gravada, no puede ejecutar actos

¹⁵ Consiste en ejercer los actos materiales de la detentación con la intención de conducirse como propietario a título de dominio.

materiales que impliquen un demérito en la garantía, para hacerla insuficiente. En los derechos reales de aprovechamiento, el sujeto pasivo debe mantener la cosa en estado tal que sea útil para que el titular obtenga de ella el provecho inherente a la naturaleza de su facultad.

Obligaciones personales: Los actos de conducta que debe ejecutar el deudor, están vinculados con su persona, y no dependen de su categoría de propietario o poseedor.

Como las obligaciones personales suponen un acto de conducta, independientemente de una cosa, estas obligaciones son autónomas, en el sentido de que no dependen ni de una cosa, ni de un derecho real establecido sobre un bien. El deudor no puede liberarse de su obligación, abandonando las cosas objeto de la prestación de dar; el deudor responde con todo su patrimonio, presente o futuro.

2.2.3. CARÁCTER MUEBLE O INMUEBLE DE LOS BIENES GRAVADOS.

Conforme al Código Civil vigente para el Distrito Federal Vigente, es importante indicar a los elementos fundamentales, de naturaleza, pero no de esencia de la hipoteca, es la que se refiere al carácter mueble o inmueble de los bienes afectados. En el Código anterior, la hipoteca solo podía recaer sobre bienes raíces o sobre derechos reales establecidos sobre ellos; la hipoteca sobre muebles únicamente se daba en casos excepcionales, como la hipoteca de una embarcación, permitida por el Código de Comercio. Este era un requisito que diferenciaba a la hipoteca de la prenda, la cual recae sobre muebles. El artículo 1823 del ordenamiento de 1884 fijaba la constitución de la hipoteca solo sobre inmuebles, tanto corporales como incorporales: “La hipoteca es un derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles o derechos reales”.

El artículo 1827 del Código anterior, al especificar qué bienes puede comprender la hipoteca, se refiere solo a predios y bienes muebles inmovilizados: “La hipoteca de predios solo comprende:

I.- El área o superficie nuda que sirve de base a los edificios;

II.- Los edificios y cualesquiera otras construcciones existentes al tiempo de constituirse la hipoteca o ejecutados por el dueño con posterioridad;

III.- Las accesiones y mejoras permanentes que tuviere el predio, y que aumenten el área y sus edificios y construcciones;

IV.- Los objetos comprendidos en las fracciones III a VII del artículo 684, que el propietario haya agregado a la finca hipotecada;

V.- Los animales que en la escritura constitutiva de la hipoteca se hayan fijado como pío de cría, en los términos a que se refiere la fracción VIII del artículo 684”.

Las accesiones y mejoras deben ser del predio para que recaigan bajo la hipoteca: no se refiere el artículo a accesiones y mejoras de los bienes en general, como dice el Código vigente. Las fracciones III a VIII del artículo 684 se refieren a los inmuebles por incorporación y por destino, es decir, a los muebles por naturaleza agregados permanentemente al predio, y a los indispensables para su explotación. A fin de que recaigan bajo la hipoteca los animales que forman el pío de cría, el artículo exige un requisito especial: que expresamente se enumeren en la escritura constitutiva de la hipoteca.

En contraste con todo lo apuntado, el código civil vigente no requiere que los bienes sean inmuebles para que sobre ellos se pueda constituir la hipoteca; en efecto el artículo 2893 del Código Civil Vigente para el Distrito

Federal, solo habla de “bienes” en general: “La hipoteca es una garantía sobre bienes...,etc”. Para confirmar lo asentado, mencionamos el artículo 2895, correlativo del 1825 del Código anterior: “La hipoteca solo puede recaer sobre bienes especialmente determinados”; y el 2896, al enunciar los bienes que pueden ser objeto de la hipoteca, suprime la denominación “inmuebles”, o “predios” del artículo 1827 del Código de 1884: “La hipoteca se extiende aunque no se exprese:

I.- A las accesiones naturales del bien hipotecado;

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

III.- A los objetos muebles incorporados permanentemente por el propietario a la finca, y que no pueden 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”.

En la primera fracción, cabe la hipoteca de bienes en general y sus accesorios naturales; en la segunda, mejoras en general, de muebles como de inmuebles, en tanto que en el Código anterior solo se incluían mejoras de predios. Las fracciones III y IV del artículo 2896 del Código vigente coinciden con el de 1884, al hablar de fincas o edificios.

El artículo 2897 permite la hipoteca de otra clase de muebles, los frutos y rentas, siempre que haya pacto expreso: *“Salvo pacto en contrario, la hipoteca no comprenderá:*

I.- Los frutos industriales de los bienes hipotecados, siempre que esos frutos se hayan producido antes de que el acreedor exija el pago de su crédito;

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

Como admite el pacto en contrario, se deduce que la hipoteca puede comprender los frutos industriales que se originen desde que se constituye hasta que se exige el pago. El Código Procesal dice que una vez intentada la acción real hipotecaria o la acción ejecutiva, al fijarse la cédula, quedan asegurados los frutos y las rentas del inmueble; pero solo pueden comprenderse los causados antes de exigir la hipoteca, si hubo pacto expreso. Ahora bien, económicamente no se justifica este pacto, ni beneficia al deudor: es más bien una garantía extrema, que solo por pacto expreso puede concederse, para que desde la constitución de la hipoteca se apliquen a esta los frutos del bien.

2.2.4. ASPECTO ESPECIAL Y EXPRESO DE LA HIPOTECA.

Los preceptos fundamentales en esta materia establecen respectivamente que: “La hipoteca solo puede recaer sobre bienes especialmente determinados”, y además que: *“La hipoteca nunca es tácita ni general...”*¹⁶ En cuanto a las disposiciones del registro, que vienen a completar este sistema de especialidad, estatuye el artículo 3015 del Código Civil para el Distrito Federal, la necesidad de que se determine la naturaleza, situación y linderos del inmueble hipotecado, su medida superficial, agregando un plano o croquis al legajo respectivo; el valor de los bienes sujetos a inscripción, así como los antecedentes del registro.

¹⁶ Artículo 2919 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal: “La hipoteca nunca es tácita ni general; para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro, y se contrae por voluntad, en los convenios, y por necesidad, cuando la ley sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En el primer caso se llama voluntaria; en el segundo, necesaria.

El régimen de publicidad indispensable también de la hipoteca moderna descansa a su vez en el principio de determinación y especialidad del gravamen, de tal manera que todo el sistema observado en cuanto al registro o inscripción de la hipoteca, así como en cuanto a los efectos para terceros, no podría llevarse a cabo, si no existiese la determinación y especialidad de la hipoteca.

El artículo 2912 del Código Civil para el Distrito Federal, dispone que, cuando se hipotequen varias fincas para la seguridad de un mismo crédito, que de manera forzosa se determine que porción del crédito responderá cada finca, a fin, de que pueda cada una de ellas ser redimida del gravamen, pagándose la parte de crédito que garantiza. En esta disposición, que modifica el carácter de indivisibilidad de la hipoteca respecto a los bienes gravados, se confirma también el aspecto especial y expreso del gravamen, a diferencia de lo que establecía el Código Civil de 1884, al declarar en el artículo 1836, que la hipoteca de varias fincas para garantizar un solo crédito, permitirá al acreedor hacer efectiva la obligación sobre cualquiera de ellas, o sobre todas, simultánea o sucesivamente, hasta obtener el pago total, permitiéndose no obstante pacto en contrario, en cuyo caso debería determinarse en la escritura la cantidad o parte del gravamen de que cada una de las fincas respondería. La innovación en el Código vigente trajo consigo establecer no solo la indivisibilidad del crédito en cuanto a los bienes gravados, sino la determinación expresa de la hipoteca, como cláusula esencial y forzosa, a diferencia del Código anterior, que al estatuir la indivisibilidad para la hipoteca de varias fincas, no requería la determinación en cuanto a la parte del crédito que cada una de ellas garantizara, siendo solo potestativo en las partes establecer por pacto expreso tal división y determinación.

2.2.5. CARÁCTER ACCESORIO DE LA HIPOTECA.

No puede existir garantía del cumplimiento de una obligación existente, por lo tanto, la hipoteca aún constituida con anterioridad, no surte efecto legal alguno mientras la obligación que garantiza no exista.

Esta cualidad se extiende sobre la subsistencia, nulidad validez, transmisión, duración y extinción, todas íntimamente ligadas con la obligación que garantiza.

El artículo 2941 en su fracción II establece como causa de extinción de la hipoteca la extinción de la obligación garantizada. El artículo 2221 prevé la imposibilidad del acreedor a reservarse el derecho de hipoteca de la obligación extinguida, si los bienes hipotecados pertenecieren a terceros ajenos al convenio de novación.

El carácter accesorio de la hipoteca no se desnaturaliza por el hecho de separar la obligación personal o de crédito de la real o hipotecaria, lo que sucede cuando la garantía la constituye un tercero o el deudor hipotecario enajena el bien. En estos casos se produce un desdoblamiento de la responsabilidad; el deudor acreditado, conserva una obligación o responsabilidad personal, responde con la totalidad de su patrimonio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2964 del Código Civil para el Distrito Federal. Por su parte el deudor hipotecario o el adquirente del bien hipotecado no son deudores, no existe una relación de crédito con el acreedor sino una obligación propter rem.

El acreedor no puede demandar de ellos el pago del crédito, pero si puede ejercer sus derechos de persecución y realización de la garantía hipotecaria, desposeyendo al propietario del bien y rematándolo para con el producto de la venta satisfacer la deuda. Estos a su vez, podrán paralizar la acción con excepciones eficientes tendientes a demostrar la improcedencia del cobro del

crédito o la prescripción de la acción hipotecaria, la cual puede producirse con independencia de la prescripción del crédito.

El acreedor puede ejercer dos tipos de acciones:

A) La personal en contra del deudor y embargar bienes de su propiedad o;

B) La acción real hipotecaria en la que reclamará del deudor el pago del crédito y del garante hipotecario la realización de la garantía.

En ocasiones los acreedores consideran la acción personal para ampliar su garantía, pues en ejercicio de ésta pueden embargar bienes adicionales del deudor.

Sin embargo de conformidad con el artículo 2918 del Código Civil para el Distrito federal, la acción hipotecaria prescribe a los diez años, contados desde que pueda ejercerse con arreglo al título inscrito, en virtud de ello, si se ejercita la acción personal, no se interrumpe la prescripción de la acción real hipotecaria, el plazo continúa transcurriendo y si por si la primera resulta infructuoso el cobro, cuando se ejerce la acción real hipotecaria podría haber prescrito y por tanto el deudor hipotecario podría quedar liberado del gravamen no obstante no estar prescrita la obligación garantizada, por haberse interrumpido con el ejercicio de la acción personal.

Sin embargo existen en el Código Civil varios casos en los que parece que la hipoteca subsiste sin que exista una obligación garantizada.

A).- La hipoteca de seguridad, así llamada por la doctrina y regulada por el artículo 2921 del Código Civil, se constituye en garantía de obligaciones futuras. Pero en una definición tan genérica resulta contraria al principio de determinación dando lugar nuevamente a las hipotecas generales.

El Maestro Sánchez Medal¹⁷, nos dice: *“Hay que clarificar perfectamente bien lo que en la hipoteca de seguridad ha de entenderse por “obligación futura”, porque con este término tan amplio y tan vago podrían caer las obligaciones que por cualquier causa o por cualquier hecho, sin precisar uno ni otro pudieran resultar a cargo de una persona”*. Así entendida la obligación futura susceptible de garantizarse con una hipoteca de seguridad, rompería con aquellos dos principios capitales, pues prácticamente se daría entrada de nuevo a las hipotecas generales y a las hipotecas ocultas que con gravísimos inconvenientes admitía el Derecho Romano. Debido a ello y en consonancia con la explosión de motivos de la Ley Hipotecaria española de 1861, por “obligación futura”, a propósito de la hipoteca de seguridad hay que entender a aquella obligación que aun cuando todavía no existe, tiene como soporte otra obligación preliminar bien determinada o por lo menos una cierta relación jurídica que al efecto se precise.

B).- La hipoteca de propietario, así llamada por la doctrina y regulada por el artículo 2058 fracción IV del Código Civil, se constituye cuando el adquirente de un inmueble hipotecado, paga al acreedor hipotecario y se subroga sus derechos, no obstante estar constituida la garantía real sobre el inmueble de su propiedad y a pesar del principio general en virtud del cual, nadie puede constituir derechos reales sobre inmuebles de su propiedad a favor de sí mismo.

El Maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia¹⁸ define a la hipoteca de propietario: *“Es aquella que grava un bien a favor del mismo dueño para tener preferencia en el cobro de un crédito con su valor, frente a otros acreedores hipotecarios”*.

¹⁷ Sánchez Medal, Ramón, De los Contratos Civiles, Ed. Porrúa

¹⁸ Zamora y Valencia, Miguel Ángel, Contratos Civiles, Ed. Porrúa

En el Derecho Mexicano se admite un caso de hipoteca de propietario cuando, en virtud de la subrogación que se opera por ministerio de ley, el adquirente de un inmueble paga a un acreedor que tiene sobre él un crédito anterior a la adquisición.

El caso puede presentarse cuando un acreedor de ulterior prelación, ve la oportunidad de adquirir a reducido precio el crédito del acreedor preferente y de esta forma recuperar ambos créditos. Una persona interesada en el dominio del inmueble, con gravámenes a favor de diversos acreedores, no lo adquiriría a sabiendas de que puede ser rematado por un re-embargante recuperando en su caso únicamente su crédito, reducido con los gastos preferentes del re-embargante (Artículo 2895 del Código Civil para el Distrito Federal), a menos de que el crédito sea tan cuantioso que el re-embargante no obtenga nada después de rematar y pagar al acreedor preferente y esto lo desinterese.

2.3. DE LA PUBLICIDAD Y REGISTRO DE LA HIPOTECA.

El sistema hipotecario que heredamos del derecho romano, como régimen oculto en cuanto a la constitución de las hipotecas, así como la organización del antiguo derecho español, resultan indiscutiblemente inadecuados e insuficientes para el fomento del crédito territorial.

El dato económico ha adquirido bajo el sistema de publicidad una importancia insospechada bajo el sistema romano, que preferentemente se ocupó de la organización estrictamente jurídica de la hipoteca, con sus acciones de persecución, venta y preferencia en el pago. Sin embargo, estas mismas acciones, para su eficiencia completa, requieren, un buen régimen de publicidad.

2.4. NATURALEZA JURÍDICA DE LA HIPOTECA.

La naturaleza jurídica de la hipoteca nos permite entender la extensión del derecho. Al ser un derecho real, implica un poder jurídico del acreedor sobre un bien determinado, el cual comprende la acción persecutoria, y por ser de garantía, el derecho de disposición (venta) y preferencia en el pago, en el caso de incumplimiento de la obligación garantizada.

Este poder jurídico del acreedor, constituye un gravamen sobre un bien ajeno. Trasciende la relación personal de crédito, productora de efectos exclusivamente entre el sujeto activo y el sujeto pasivo, oponible a cualquier persona por ser un derecho absoluto sobre la cosa hipotecada. Por lo tanto, el bien queda sujeto al gravamen impuesto aunque pase a poder de tercero y la acción se ejercita en contra de cualquier adquirente, incluso por las cosas sustraídas del mismo y que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2896 y 2897 del Código Civil para el Distrito Federal deban considerarse incluidas en la hipoteca. El acreedor hipotecario tendrá acción para combatir los actos del deudor hipotecario que menoscaben la garantía.

Éstos principios son resumidos por Arthur Nussbaum en su Tratado de Derecho Alemán citado por Rojina Villegas¹⁹:

“La palabra gravamen tiene en la terminología del Código sentido técnico, y alude siempre a un derecho real sobre cosa ajena, considerado en su aspecto pasivo. La hipoteca, por tanto, no engendra una simple relación personal entre acreedor y propietario sino que entraña un derecho absoluto, válido contra todo tercero y establecido directamente sobre la finca. Consecuencia de ello es que la suerte del derecho hipotecario no se subordina a la permanencia del dominio de la finca en la misma persona, ni desaparezca porque ésta quede sin dueño; el titular de la hipoteca tiene facultades para proceder contra cualquier tercero que se entrometa caprichosamente en el inmueble o aleje de el objetos

¹⁹ Tratado de Derecho Civil Mexicano, Contratos, Vol. III p. 39, Ed. Porrúa.

vinculados a su garantía; y los actos de disposición del propietario que vayan en detrimentos de la hipoteca, menoscabándola en beneficio de otro, no tienen validez para el hipotecarista, quien puede ostentar su derecho intacto directamente contra tercero, sin necesidad de ampararse tras el propietario.”

Como se trata de un derecho de garantía, el poder jurídico que su titular ejerce sobre la cosa objeto del mismo, se da de manera indirecta a través del poder jurisdiccional del Estado. En tanto el deudor cumpla con la obligación garantizada por este derecho, mantiene la tenencia de la cosa. Solo ante el incumplimiento puede el acreedor hipotecario, exigir judicialmente la entrega de la misma, en ejercicio de su derecho de persecución.

Este derecho lo ejerce el acreedor en contra de cualquier poseedor de la cosa. La transmisión del dominio, va acompañada del gravamen y por lo tanto cualquier adquirente está sujeto a la suerte de la hipoteca.

La hipoteca produce distintos efectos dependiendo del estado en el cual se encuentre la obligación que garantiza, antes de su nacimiento, durante la vigencia del plazo para el cumplimiento de la misma, el incumplimiento de la obligación o el vencimiento del plazo, resultando directamente aplicable al caso que nos ocupa la etapa del incumplimiento de la obligación.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 2894 del Código Civil para el Distrito Federal, la posibilidad de enajenación de los bienes gravados con hipoteca, ya sea total o parcialmente, es decir, puede transmitirse el dominio, el uso o el usufructo incluso sin el consentimiento o conocimiento del acreedor hipotecario sin menoscabo de la garantía.

Sin embargo, al momento de hacerse exigible y ante el incumplimiento de la obligación garantizada, se producen efectos:

A).- El acreedor hipotecario acude a juicio, a efecto de obtener la satisfacción de su crédito a través de la intervención del Estado, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 14 Constitucional.

B).- La admisión de la demanda va acompañada de la orden de su anotación en el Registro Público de la Propiedad (Artículos 470 y 479 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

C).- La anotación de la demanda perjudicará (hará ejecutable la sentencia contra) a cualquier adquirente de la finca a la cual se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquella, y en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación (Artículo 3044 del Código Civil para el Distrito Federal). Desde luego sin menoscabo de la preferencia establecida por la inscripción del gravamen hipotecario.

D).- El emplazamiento produce el secuestro de la finca hipoteca. Así lo ordena el artículo 481 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal: *“Desde el día del emplazamiento, contrae el deudor la obligación de depositario judicial respecto de la finca hipotecada, de sus frutos y de todos los objetos que con arreglo al contrato y conforme al Código Civil deben considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma finca...”*

E).- Los frutos industriales producidos y no percibidos de las rentas vencidas y no satisfechas, quedarán afectos al pago del crédito.

F).- El acreedor tiene derecho a exigir la entrega de la finca si el deudor no quiere aceptar la responsabilidad de depositario (Artículo 482 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

G).- No podrá verificarse en la finca hipotecada ningún embargo, toma de posesión, diligencia precautoria o cualquier otra que entorpezca el curso del juicio, sino en virtud de sentencia ejecutoriada relativa a la misma finca, debidamente registrada y anterior en fecha a la inscripción de la referida demanda o en razón de providencia precautoria solicitada ante el juez por acreedor con mejor derecho, en fecha anterior a la de inscripción de la demanda (Artículo 484 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

Se discute el efecto de la anotación de la demanda en el Registro Público de la Propiedad o de su antecedente, el registro de la cédula hipotecaria. Como hemos visto, el artículo 484 del Código de Procedimientos Civiles prohíbe una vez anotada la demanda, la práctica de cualquier acto que pueda entorpecer el curso del juicio y por ello los funcionarios del Registro consideran que dicha resolución cierra el registro.

Conforme al artículo 2539 del Código Civil; el secuestro es el depósito de una cosa litigiosa en poder de un tercero, hasta que se decida a quién deba entregarse.

La anotación de la demanda en el Registro Público de la Propiedad, produce la publicidad necesaria para surtir efecto ante terceros de la inmovilización del bien hipotecado, a través del secuestro producido desde el emplazamiento al juicio hipotecario. La movilidad permitida por el artículo 2894 se suspende durante la consecución del juicio hipotecario y hasta su conclusión, ya que en caso de no satisfacerse la deuda garantizada, el bien será rematado y su precio aplicado al pago del adeudo. En consecuencia, la transmisión del dominio a un tercero perjudica los derechos del acreedor.

Aunado a lo anterior, la enajenación del bien impediría al enajenante al cumplimiento de la obligación natural de entregar la cosa, en virtud de

conservarla en su carácter de depositario y solo podrá transmitirla al acreedor o al depositario por éste designado en caso de no conservarla el deudor.

Resulta concluyente la movilidad de la finca hipotecada, no obstante estar secuestrada, ya que la citada norma claramente prevé la posibilidad aún una vez iniciado el juicio e incluso anotada la demanda, la transferencia del dominio de la misma.

La inscripción de la demanda produce un trascendente efecto desde el punto de vista procesal. El tercero adquirente de la finca hipotecada, no podrá alegar el carácter de tercero extraño al juicio hipotecario por no haber sido demandado y por lo tanto no ser parte procesal, porque anotada la demanda en el Registro le es oponible y por lo tanto, la resolución judicial podrá ejecutarse en contra del nuevo propietario del bien adquirido con posterioridad. Sin embargo, este efecto no se producirá si el actor-acreedor hipotecario ejerce la acción personal en la vía ejecutiva mercantil. En este caso lo procedente sería la anotación preventiva del embargo con iguales consecuencias.

Así lo ha resuelto la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al dictar la jurisprudencia por contradicción de tesis número 85/2006 publicada en el Semanario Judicial de la Federación correspondiente al mes de Enero del año 2007²⁰, tomo 1, página 29:

CAUSAHABIENCIA, PARA EFECTOS PROCESALES, SU ACTUALIZACIÓN REQUIERE QUE SE ACREDITE QUE EL ADQUIRENTE DEL INMUEBLE TUVO CONOCIMIENTO DE LA CONTROVERSA JUDICIAL A QUE ESTÁ SUJETO DICHO BIEN.-

La doctrina define al causahabiente como el sucesor de los derechos de una persona, de quien ha adquirido una propiedad o un derecho, y puede ser a título universal cuando se trata de la totalidad del

²⁰ **Localización:** Novena Época Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXV, Enero de 2007, Página: 128, Tesis: 1a./J. 85/2006, Jurisprudencia, Materia(s): Civil

patrimonio o parte alícuota de éste, o a título particular, si únicamente se refiere a una cosa o cosas específicas. Ahora bien, desde el punto de vista procesal, para que se actualice la causahabencia, tratándose de la adquisición de inmuebles, es necesario que mediante inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad o algún otro medio de prueba idóneo y fehaciente se acredite que el adquirente de esa propiedad o derecho tuvo conocimiento de que el bien de que se trata está sujeto a una controversia judicial y que, por ende, contrae un derecho litigioso, ya que de no acreditarse dicha situación, debe considerársele como tercero adquirente de buena fe, en tanto que desconoce el estado que guardaba el bien antes de adquirirlo.

La inamovilidad producida por la anotación de la demanda en el Registro, no consiste en la imposibilidad de la transmisión del dominio del inmueble, sino en la inafectabilidad del derecho y sin perjuicio del acreedor hipotecario, quien sin necesidad de enderezar su demanda contra el adquirente de la finca hipotecada, podrá ejecutar la sentencia en contra del mismo aunque éste no haya sido demandado y por lo tanto parte procesal en el juicio hipotecario, en virtud del carácter de causahabiente del deudor hipotecario adquirido junto con la finca hipotecada.

El artículo 479 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece la carga del actor respecto de la anotación de la demanda, indicando que se le pondrá a disposición el oficio y anexos correspondientes para que realice el trámite en un plazo de 3 días.

Los plazos en materia procesal tienen la finalidad de poner término a los juicios evitando que estos se prolonguen indefinidamente. La inactividad procesal de los litigantes produce la caducidad del derecho procesal no ejercido en tiempo. Así lo establece el artículo 133 del Código de Procedimientos Civiles

para el Distrito Federal. Sin embargo la anotación de la demanda en el Registro Público de la Propiedad no impide la consecución del juicio, en virtud de lo cual el propio Código omite sancionar su oportuna ejecución. No constituye un acto procesal, es una actuación extraprocesal, la cual, se realiza ante autoridad diversa a la judicial y se insiste, no afecta en nada y para nada la consecución del juicio.

Por lo tanto, el derecho del actor de solicitar la elaboración y entrega del oficio y constancias que han de acompañarlo para la anotación de la demanda en el Registro Público de la Propiedad no caduca, pero sus efectos se producirán a partir de la inscripción de dicha demanda en la dependencia correspondiente. Por lo tanto, los frutos industriales y las rentas percibidas después de presentada la demanda y antes de su inscripción, no quedan incluidos en la garantía.

2.5. PRELACIÓN DE LA HIPOTECA

La determinación del bien trasciende al orden en cual el acreedor hipotecario será pagado de su crédito. Al imponer el gravamen, el bien queda afecto al pago a favor del acreedor hipotecario frente a cualquier otro acreedor quirografario del mismo deudor. Por lo tanto, la especialidad de la hipoteca por lo que se refiere al objeto sobre el que recae, resulta de capital importancia pues otorga al acreedor este derecho de ser pagado con su valor de manera preferente a cualquier otro acreedor quirográfico o de ulterior grado del deudor hipotecario.

Sin embargo, esto no es exacto, cuando la ejecución de la garantía se produce por un acreedor de ulterior grado, existe prelación para el cobro del crédito hipotecario en primer lugar, pero previa su satisfacción, deberán cubrirse aunque no estén inscritos o no lo estén de manera preferente.

El artículo 2985 del Código Civil prevé:

“Del precio de los bienes hipotecados o dados en prenda, se pagará 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 del Código Civil, comprendiéndose en el pago los réditos de los últimos tres años, o los créditos pignoratícios, según su fecha, así como los réditos durante los últimos 6 meses.

A su vez el artículo 2982 establece: *“Si hubiere 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, si éstas se registraron dentro del término legal, o según el orden en que se hayan registrado los gravámenes, si la inscripción se hizo fuera del término de la ley”.*

Contiene la disposición una excepción a la regla respecto de la prelación de los derechos reales. El artículo 3013 del mismo cuerpo de leyes, establece que ésta determina por la fecha de su inscripción, cualquiera que sea la fecha de su constitución.

El artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal establece que cuando se vaya a otorgar una escritura en la que entre otros actos se grave la propiedad de bienes raíces o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el Notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento,

deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma.

Dicha solicitud surtirá efectos de aviso preventivo procediendo el registrador a practicar inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, la cual tendrá vigencia por treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Si el acto, en el caso a estudio la hipoteca, se otorga y el Notario lo avisa al Registro dentro de las Cuarenta y Ocho horas siguientes y dentro del plazo de Noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso, para presentar el testimonio del instrumento que contenga la constitución de la hipoteca para su inscripción. Si el testimonio se presenta dentro de cualquiera de los términos precisados (Treinta o Noventa días), su inscripción surtirá efectos contra tercero desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada. Aquí se actualiza la excepción en cuanto a la fecha en que surte efectos la disposición, no será desde su materialización, sino desde que se dio el primer aviso preventivo pudiendo ser Ciento veinte días antes. Si el documento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro solo surtirá efectos desde la fecha de presentación del testimonio notarial que contenga el acto.

Queda así resuelta la interrogante, sin embargo es interesante resaltar que no obstante el requisito de la oportuna inscripción de las hipotecas para determinar su prelación, no se toma en cuenta para ello la fecha de su presentación a inscripción en el Registro Público, sino la fecha de su constitución. Así, la prelación se determina por su fecha de constitución cuando se haya inscrito oportunamente. En caso contrario su prelación sólo se determina por el orden de su inscripción.

2.6. FUENTES DE LA HIPOTECA.

El Código Civil para el Distrito Federal establece que la hipoteca puede constituirse por acto unilateral, contrato y disposición de la ley. Las primeras se llaman voluntarias y la última legal.

La hipoteca constituida por declaración unilateral de voluntad no requiere el consentimiento del acreedor para surtir efecto, este se produce desde su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, el derecho ya existe y es perfecto; el constituyente ya no podrá revocarla aún y cuando el acreedor no lo haya aceptado expresamente, su aceptación se manifestará mediante el ejercicio del derecho que le es conferido.

Si el acreedor no lo acepta ni tácita ni expresamente, el deudor no podrá cancelarla por acto unilateral en el Registro, pues de conformidad con el principio de consentimiento, el derecho inscrito a favor del acreedor no puede extinguirse sin su intervención, así el deudor hipotecario deberá promover la acción hipotecaria en los términos del artículo 12 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal para obtener la cancelación de la inscripción de la hipoteca.

La hipoteca por convenio de las partes puede ser constituida por el deudor o por un tercero a su favor, con o sin el conocimiento y consentimiento de aquel. Merece comentario especial, ya que no obstante regularse por las mismas disposiciones respecto de los elementos esenciales y de validez.

El objeto en los contratos puede existir o llegar a existir en la naturaleza y ser determinado o determinable en cuanto a su especie. En la hipoteca el objeto debe existir en la naturaleza y ser determinado en cuanto a su especie desde el momento en que la hipoteca se constituye, de otra forma no

sería posible cumplir con las prevenciones de los artículo 2895 y 2919 que establecen:

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

Artículo 2919.- La hipoteca nunca es tácita ni general; para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro, y se contrae por voluntad, en los convenios, y por necesidad, cuando la ley sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En el primer caso se llama voluntaria; en el segundo, necesaria.

En cuanto a los elementos de validez de la hipoteca debemos agregar que su existencia está sujeta a la de una obligación principal cuyo cumplimiento garantiza. Sin ella no es factible concebir la hipoteca, aún cuando se trate de la hipoteca de seguridad según lo tratado en el **CARÁCTER ACCESORIO DE LA HIPOTECA.**

La hipoteca legal es la hipoteca necesaria, es decir, aquella 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 (artículo 2931 del Código Civil para el Distrito Federal). Podrá exigirse en cualquier tiempo, aunque haya cesado la causa que le diere fundamento, siempre que esté pendiente de cumplimiento la obligación que se debiera haber asegurado.

2.7. EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA.

El carácter accesorio que caracteriza a la hipoteca, origina dos causas de extinción: por vía de consecuencia y por causa propia. La hipoteca se extingue en el primer caso, por la extinción de la obligación que garantiza. En el

segundo caso, el artículo 2941 del Código Civil para el Distrito Federal establece:
Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca:

I.- Cuando se extinga el bien hipotecado.

II.- Cuando se extinga la obligación a que sirvió de garantía.

III.- Cuando se resuelva o extinga el derecho del deudor sobre el bien hipotecado.

IV.- Cuando se expropié por causa de utilidad pública el bien hipotecado, observándose lo dispuesto por el artículo 2910 del Código Civil para el Distrito Federal.²¹

V.- Cuando se remate judicialmente la finca hipotecada, teniendo aplicación lo prevenido en el artículo 2325 del Código Civil para el Distrito Federal.²²

VI.- Por la remisión expresa del acreedor.

VII.- Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria.

Lo anterior tiene relación directa con el artículo 2940 del Código Civil para el Distrito Federal, en el que se menciona que la hipoteca producirá todos sus

²¹ Artículo 2910 CCDF.- Si la finca estuviere asegurada y se destruyere por incendio u otro caso fortuito, subsistirá la hipoteca en los restos de la finca, y además el valor del seguro quedará afecto al pago. Si el crédito fuere de plazo cumplido, podrá el acreedor pedir la retención del seguro, y si no lo fuere, podrá pedir que dicho valor se imponga a su satisfacción, para que se verifique el pago al vencimiento del plazo. Lo mismo se observará con el precio que se obtuviere en el caso de ocupación por causa de utilidad pública o de venta judicial.

²² Artículo 2325 CCDF.- Por regla general, las ventas judiciales se harán en moneda efectiva y al contado, y cuando la cosa fuere inmueble, pasará al comprador libre de todo gravamen, a menos de estipulación expresa en contrario, a cuyo efecto el juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas, en los términos que disponga el Código de Procedimientos Civiles.

efectos jurídicos contra tercero mientras no se cancelada la inscripción de la misma.

No obstante la extinción de la hipoteca, mientras no se cancele su inscripción en el Registro Público, seguirá produciendo todos sus efectos, por ello, la norma enumera los casos en que puede pedirse y deberá ordenarse su cancelación en el Registro, los cuales suponen la extinción de la misma.

El Código Civil para el Distrito Federal, en el capítulo correspondiente al Registro Público, regula de manera especial la cancelación de la hipoteca constituida para la seguridad de títulos transmisibles por endoso, o sea los títulos emitidos a la orden y de títulos al portador, es decir aquellos que se transmiten por la simple tradición del documento en que se contienen.

Se contemplan 2 posibilidades:

A).- Que se hayan pagado y por lo tanto obren en poder del deudor la totalidad de los títulos a la orden y que previamente se hayan exhibido a un Notario para que en su presencia se inutilicen.

En este caso se pueden dar dos supuestos, que se presente el acreedor en compañía del deudor y le pidan que de fe de que en ese acto el segundo hace pago y finiquito del adeudo documentado mediante los títulos a la orden y el primero lo recibe de conformidad y en consecuencia inutiliza los títulos, materialmente mediante su destrucción física lo cual no es aconsejable o jurídicamente, asentando en ellos haber sido pagados.

Independientemente del procedimiento elegido, contando con el testimonio de la escritura, cualquiera de los interesados podrá exhibirla al Registro Público quien deberá cancelar la inscripción de la hipoteca.

B).- Por ofrecimiento del pago y consignación del importe de los títulos, tramitado y resuelto de acuerdo con las disposiciones legales relativas.

El Código Civil para el Distrito Federal, en los artículos 2097 al 2103 regula estas figuras. La consignación en pago de la deuda, solo opera en los casos que limitativamente regula la ley, a saber:

I.- Si el acreedor rehusare sin justa causa recibir la prestación debida.

II.- Si rehusare dar el documento justificativo de pago.

III.- Si fuere persona incierta.

IV.- Si fuere persona capaz de recibir.

V.- Si el acreedor fuere conocido, pero dudosos sus derechos.

La regulación no es meramente enunciativa sino limitativa, son los únicos casos regulados en el Código y por lo tanto los únicos en que la consignación de la prestación debida libera al deudor y extingue la obligación.

En términos muy breves señalo que: El deudor acude al juez alegando alguna de las causas que autorizan la consignación como forma de liberación de la obligación, solicita se cite al deudor para recibir o ver depositar la cosa objeto de la obligación. Si el acreedor fuere cierto y conocido y también su domicilio, será citado personalmente; si no lo fuere, será citado por edictos.

Si el acreedor no comparece por sí o por conducto de apoderado o representante, el juez previa certificación de su incomparecencia y descripción de

la cosa, declarará que quedó constituido el depósito en la persona o establecimiento designados por el juez o por la ley.

Si se trata de dinero, la consignación se hace exhibiendo el certificado de depósito en la institución autorizada por la ley para tal efecto.

CAPÍTULO 3.

ESTUDIO COMPARADO DE DERECHO REGISTRAL, MÉXICO Y ESPAÑA,

El Registro Público de la Propiedad puede ser analizado de diversos puntos de vista, es decir, puede estudiarse como institución jurídica, como oficina y como un conjunto de folios en el Distrito Federal o libros en España.

Al ser una autoridad que da seguridad jurídica, tiene necesariamente que seguir ciertos parámetros para poder generar credibilidad como institución. Esos parámetros y principalmente el Principio de Calificación o Legalidad que debe guardar el registrador es la materia del presente trabajo.

3.1. EN MEXICO

La función principal del Registro Público de la Propiedad es dar publicidad a los actos jurídicos que requieran de este requisito para surtir efectos ante terceros.

La Ley Registral para el Distrito Federal establece en el artículo 6º que el Titular del Registro Público tiene el deber de:

“1.- Ser depositario de la fe pública registral para cuyo pleno ejercicio se auxiliará de los registradores y demás servidores públicos de la institución; ...”

Los registradores tendrán a su cargo la función calificadora en auxilio del Director General y calificarán bajo su responsabilidad, los documentos que se presenten para la práctica de algún asiento.

Son atribuciones de los registradores, de conformidad con lo establecido en el artículo 9 de la Ley Registral para el Distrito Federal:

“1.- Auxiliar en el ejercicio de la fe pública registral;

II.- Realizar la calificación extrínseca de los documentos que les sean turnados para su inscripción o anotación dentro de un plazo máximo de veinte días hábiles siguientes al de su presentación;

III.- Inscribir, anotar, suspender o denegar el servicio registral conforme a las disposiciones del Código, de esta Ley y su Reglamento

IV.- Dar cuenta a su inmediato superior, de los fundamentos y resultados de la calificación;

V.- Realizar el proceso de inscripción, autorizando con su firma los asientos registrales, así como las constancias que se generen por la inscripción correspondiente;

VI.- Cumplir con las disposiciones aplicables, así como con las instrucciones que emita el titular del Registro y los demás deberes que le impone el Código y la presente Ley;

VII. Realizar las inscripciones por riguroso turno, según el momento de la presentación de los documentos y dentro de los plazos establecidos en el Código y la presente Ley;

VIII. Expedir con sujeción a los requisitos que señale el Código y la presente Ley, certificaciones de los asientos que se encuentren en el archivo a su cargo, así como reproducciones y transcripciones certificadas del acervo registral, autorizándolas con su firma;

IX. Hacer constar que un determinado inmueble no está inscrito en el Registro;

X. Certificar si una persona determinada tiene o no inscrito a su nombre algún bien inmueble o derecho real;

XI. Realizar la reposición del acervo registral que esté deteriorado, extraviado o destruido, conforme a las constancias existentes en el Registro, así como las que sean proporcionadas o indicadas por los interesados, autoridades o notarios, conforme al Código y la presente Ley;

XII. Proporcionar a las instancias facultadas, los datos registrales que les soliciten y existan en el Registro, conforme a las disposiciones aplicables;

XIII. Resolver sobre las solicitudes de corrección, rectificación, reposición, convalidación y cancelación de asientos;

XIV. Comprobar el pago de los derechos de inscripción, y verificar que se haya dejado constancia en la escritura, del pago del impuesto de adquisición de inmuebles u otras contribuciones conforme lo exija el Código Fiscal del Distrito Federal, o bien que se hayan acompañado al documento los comprobantes de pago correspondientes; y

XV. Las demás que les sean conferidas por el Código y por esta Ley. Los registradores se excusarán de ejercer sus funciones, cuando ellos, su cónyuge, sus ascendientes, descendientes y parientes consanguíneos colaterales hasta el cuarto grado tengan algún interés en el asunto sobre el que verse el documento a calificar. Respecto de parientes afines, la excusa deberá tener lugar, si son en línea recta, sin limitación de grado y en línea colateral hasta del segundo grado.

A) Procedimiento Registral

A efecto de dar cabal cumplimiento al mandato anteriormente citado, los Registradores deben regirse por un Procedimiento Registral, que es un conjunto de actos, formas y formalidades de observancia necesaria para que determinados actos jurídicos alcancen sus efectos mediante la Publicidad Registral. Este procedimiento proporciona seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma; por lo que dicha seguridad deviene de la oportuna publicidad de ciertos actos y situaciones jurídicas, perfeccionando y protegiendo así los derechos inscritos frente a posibles derechos contradictorios.

El procedimiento registral tiene como finalidad mediata la seguridad jurídica que la anotación o inscripción del acto reporta, debido a la legitimación de la fe pública registral. La finalidad inmediata del procedimiento registral es la publicidad del acto jurídico mediante la inscripción correspondiente. Como finalidad accesoria, los asientos que se llevaron a cabo bajo la luz del procedimiento registral constituyen un elemento probatorio.

B) Características del Procedimiento Registral

1. Público.- Está regido por disposiciones de orden público a pesar de que existe una relación jurídica entre Estado y particular.
2. Forma parte del Derecho Civil.- Es dicha legislación la que prevé las funciones y en general la forma de actuar del Registro Público.
3. Adjetivo.- Lleva implícito un procedimiento para determinar la relación jurídica registral.
4. Declarativo.- Manifestación de la realidad registral oponible frente a terceros.

C) Principios que rigen al Procedimiento Registral

- A) Legalidad.
- B) Publicidad.
- C) Inscripción.
- D) Especialidad.
- E) Consentimiento.
- F) Tracto sucesivo.
- G) Prelación.
- H) Legitimación
- I) Fe pública.

A continuación, se dará una explicación de los Principios que rigen al Procedimiento Registral.

- A) **PRINCIPIO DE LEGALIDAD:** El Maestro Guillermo Colín Sánchez considera que es un principio rector del procedimiento ya que en todo régimen en el que impera el Derecho y fundamentalmente tratándose de instituciones jurídicas como en el caso del Registro Público de la Propiedad, la legalidad es la base del sustento del sistema pues su principal función es la de impedir que sean objeto de registro todos aquellos actos u operaciones que no satisfagan los requisitos obligados por la norma. Esto es, “la legalidad en esencia, es la ley la que norma todos sus aspectos y demás principios enunciados son manifestaciones de la propia legalidad”²³.

No obstante lo anterior, el principio de legalidad alcanza su culminación en el momento de calificar si el acto es o no inscribible en el registro y por tanto en la calificación registral se centra plenamente la legalidad pues de no ser así, los fines del registro serían inconsistentes y además degenerarían en el fundado temor de la inseguridad jurídica.

²³ Guillermo Colín Sánchez. Procedimiento Registral de la Propiedad. Editorial Porrúa. 1999. México. pp.81.

- B) **PRINCIPIO DE PUBLICIDAD:** La publicidad del registro significa que todas las personas que lo soliciten sin necesidad de demostrar un interés jurídico, tienen derecho a consultar los asientos que obren en los folios y los documentos archivados que se relacionen con las inscripciones, y además, tienen derecho a obtener copias certificadas de las inscripciones, o de las constancias que figuren en los folios, y a obtener certificaciones de existir o no asientos relativos de los bienes que se señalen; y correlativos a estos derechos, existe la obligación de los encargados del Registro a permitir las consultas y a expedir las copias y certificados que se le soliciten.
- C) **PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN:** Por virtud del cual para producir efectos contra tercero un acto de enajenación o gravamen derechos reales, de be inscribirse en el Registro Publico de la Propiedad. Más bien se trata aquí del principio de la oponibilidad, por tanto que los efectos del acto jurídico de que se trata no pueden perjudicar a terceros, a menos que se haya registrado, según se vio a propósito en la frustración del contrato y de la relatividad de los contratos.

En nuestro sistema registral, al igual que en el francés, la inscripción tiene un efecto declarativo, al igual porque publica sólo la existencia del derecho real de que se trata y que nació de un acuerdo extra registral; no tiene un efecto sustantivo, ni tiene tampoco un efecto constitutivo.

Asimismo, conforme a este principio, en nuestro sistema se lleva a cabo el registro mediante la inscripción de un extracto del título.

La razón primordial del Registro Publico, es la de dar publicidad a la situación jurídica que guarden los inmuebles; sin embargo, por la efectividad del sistema, el Código Civil permite el registro de bienes muebles y de las personas morales civiles privadas.

I) Bienes inmuebles. Todos los bienes inmuebles que consisten en el suelo o en las construcciones adheridas a él son susceptibles de inscribirse en el Registro Público, con el único requisito de que se encuentren ubicados dentro de los límites territoriales de la demarcación de la oficina. En el caso del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, que se encuentren en el indicado distrito; y existiendo ya el registro de un inmueble, se puede registrar cualquier instrumento por el que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave, o extinga la propiedad o la posesión del bien o cualquier derecho real sobre el mismo.

II) Bienes Muebles. Por lo que se refiere a los bienes muebles, sólo son registrables los que sean identificables indubitablemente y sólo pueden inscribirse los derechos que se originen para su titular de los siguientes actos:

a) La cláusula resolutoria expresa que se pacte en los contratos de compraventa, en los términos del Artículo 2310 Fracción I del Código Civil para el Distrito Federal

b) La cláusula de reserva de dominio que se pacte en un contrato de compraventa, en los términos del Artículo 2312 del Código Civil para el Distrito Federal.

III) Las personas morales. Por último, también son objeto de registro en los folios de las personas morales, los instrumentos por los que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades y asociaciones civiles y fundaciones y asociaciones de beneficencia, y los que contengan la protocolización de los estatutos de las asociaciones y de las sociedades civiles extranjeras y de sus reformas, siempre que hayan satisfecho los requisitos que exige la ley, para que puedan ejercer sus actividades en el Distrito Federal.

D) **PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD:** Consiste no solo en la necesidad de determinar y concretar los créditos garantizados, sino también en la necesidad de que se especifiquen pormenorizadamente las características

del inmueble objeto del derecho real, los nombres y generales de las personas que intervienen en el acto, así como la fecha del título y funcionario que lo autorizó y el día y la hora de su presentación en Registro, incluyendo además la necesidad de un plano o croquis de las fincas de que se trate.

- E) **PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO:** Consiste en la necesidad del consentimiento de quien aparece inscrito, para que se cancele su inscripción y se haga una diferente a favor de otra persona, a menos que el derecho real se haya extinguido por alguna otra causa y así lo decrete la autoridad judicial, pero también en este último debe darse oportunidad de defensa al titular inscrito.

También conforme a este principio, quien aparece inscrito es protegido para que sin su consentimiento no se haga ningún cambio en su inscripción para transmitir o crear derechos a favor de tercero, ni tampoco para rectificarla, y aun en el supuesto de un procedimiento judicial que pretenda conseguir los resultados anteriores, debe oírsele y dársele oportunidad de alegar y de probar en el juicio.

- F) **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:** Por virtud del cual no puede un mismo derecho real estar inscrito a la vez en favor de dos o más personas, a menos de que sean copartícipes, por lo que para hacer una inscripción debe haber una que le sirva de antecedente y que se cancele para que de esa manera haya una cadena ininterrumpida o sucesión continua de inscripciones.

- G) **PRINCIPIO DE PRELACIÓN:** Este da preferencia a la inscripción primera en tiempo y que lo es aquel a cuyo documento inscribible se presentó primero al Registro, si bien con la posibilidad de que antes de esa

presentación del documento inscribible pueda obtenerse una preferencia a través de los avisos preventivos notariales.

También confirma el criterio de la fecha de la presentación del documento para decidir sobre la prioridad en materia de registro, la situación que se crea cuando sin inscribirlo se hubiera rechazado por el Registro un documento y cuya inscripción se ordenara después por la autoridad judicial, ya que en ese caso debe hacerse desde luego una inscripción material surta efectos retroactivos desde esa fecha, al obtenerse la resolución judicial favorable por el interesado.

Sólo son registrables los documentos auténticos y son de esta clase, las escrituras y actas notariales en forma señalada; las resoluciones judiciales y los documentos privados que tengan la certificación del Notario, de un Juez o del Registrador, en el sentido de haberse cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

H) **PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN:** A virtud de este principio el registrador debe hacer un examen formal o externo del título para verificar: a) si es de los documentos que pueden inscribirse; b) si llena las formalidades extrínsecas exigidas por la ley para el acto que se trate; y c) que contenga los datos que concreten el inmueble, el derecho real el valor de los mismos, la naturaleza del acto o contrato, el título o documento que lo consigue y los elementos personales correspondientes. Si de tal examen no llega el registrador a una conclusión favorable, hará una inscripción preventiva y devolverá el documento a fin de que si el interesado lo estima pertinente, ocurra a la autoridad judicial para que ésta ordene la inscripción en caso de considerar infundado el rechazo formal del registrador, surtiendo entonces efectos la inscripción de manera retroactiva o sea desde que se presentó por primera vez para su registro el título en cuestión.

I) **PRINCIPIO DE FE PÚBLICA:** Consiste en que, salvo exenciones, quien se atiende a los datos del Registro Público de la Propiedad y adquiere a título

oneroso un derecho real inmobiliario de quien aparece inscrito, no puede resultar perjudicado si posteriormente se anula el acto que dio origen a la inscripción.

Conforme a este principio, aunque la inscripción no convalida los actos nulos, sin embargo, la fe registral libera a la inscripción de todo vínculo causal y la dota de sustantividad y autonomía, haciéndola valer como la única y total verdad. Este principio puede llamarse el principio de la legitimación registral, por cuanto que el que aparece inscrito en el Registro, sea o no el verdadero propietario, puede disponer válidamente a título oneroso a favor de un tercero. Según este aspecto del principio, la fe pública registral sólo opera y produce efectos plenos, cuando el titular inscrito ha enajenado, ya que antes de enajenar puede impugnarse la validez del acto inscrito y la inscripción misma, sin que, por lo tanto, tenga esta un valor sustantivo propio, ya que la inscripción en sí no crea ningún derecho independiente del título que le sirve de antecedente.

D) De la Calificación Registral

La calificación Registral es facultad exclusiva de la Autoridad Registral, tanto la calificación como el autorizar los documentos que se inscriban, así, los registradores tendrán a su cargo la función calificadora en auxilio del Director General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y calificarán bajo su responsabilidad, los documentos que se presenten para la práctica de algún asiento.

3.1.1 ¿Qué se entiende por calificación registral?

La calificación registral es *“el acto de control jurídico para determinar la procedencia o improcedencia de la misma”*²⁴.

²⁴ Cesar Antonio Gordillo Guillén. Guía del Procedimiento Registral de la Propiedad. Popocatepetl editores. México 2005. pp181.

El Principio de Calificación Registral también es denominado, como ya quedó mencionado, de Legalidad, que significa que todo documento que ingresa al Registro Público de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado cuidadosamente por el Registrador o Delegado en su caso, tanto en sus elementos intrínsecos como extrínsecos, para ver si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia establecen los ordenamientos jurídicos.

En virtud de lo anterior, el Registrador decide si un documento es inscribible o no o simplemente si la inscripción se suspende o rechaza y a efecto de determinarlo, el registrador realiza un examen tanto de fondo como de forma.

El registrador sólo podrá inscribir documentos auténticos y fidedignos y debe constatar que los documentos que se pretenden inscribir sean de los que se inscriben por disposición de ley como lo establece el artículo 3042 del Código Civil dispone que en el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

“I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;

II. La constitución del patrimonio familiar;

III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y

IV. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.”

La calificación registral de los actos o contratos para su inscripción o anotación deberá contener un análisis de:

- A) Que el documento a inscribir sea compatible con sus antecedentes registrales;
- B) Que el acto que se pretende inscribir se ajuste a las disposiciones legales requeridas;
- C) Jerarquía de normas aplicables al caso concreto;
- D) Fundamentación y motivación jurídica por escrito respecto de la improcedencia o negativa de inscripción o anotación registral.

Igualmente el registrador califica los documentos que se presentan para su anotación preventiva de conformidad a lo dispuesto por el artículo 3043 del Código Civil:

- I. Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquéllos;
- II. El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;
- III. Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- IV. Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;

V. Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador;

VI. Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852.

Artículo 2852 del Código Civil para el Distrito Federal: *“La persona ante quien se otorgue la fianza, dentro del término de tres días, dará aviso del otorgamiento al Registro Público, para que en el folio correspondiente al bien raíz que se designó para comprobar la solvencia del fiador, se haga una anotación preventiva relativa al otorgamiento de la fianza. Extinguida ésta, dentro del mismo término de tres días se dará aviso al Registro Público, para que se haga la cancelación de la anotación preventiva. La falta de avisos hace responsable al que deba darlos, de los daños y perjuicios que su omisión origine”.*

VII. El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;

VIII. Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público; y

IX. Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con la legislación aplicable.”

El artículo 3021 del Código Civil prevé que “los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

I. Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse;

II. Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la Ley;

III. Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;

IV. Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público;

V. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro;

VI. Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011²⁵, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y

VII. Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables.”

La calificación se limitara única y exclusivamente a verificar:

²⁵ Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra tercero, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan, en la forma que determine el Reglamento. Lo dispuesto en este artículo se aplicará a los inmuebles que, en su caso, comprendan: La hipoteca industrial prevista por la Ley de Instituciones de Crédito y la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; la hipoteca sobre los sistemas de las empresas, a que se refiere la Ley de Vías Generales de Comunicación; y los casos similares previstos en otras leyes.

- I. Que el documento presentado sea de los documentos inscribibles
- II. Que el acto que en dicho documento se contiene reúna todos los requisitos formales exigidos
- III. Que cumpla con el pago de derechos
- IV. Que el documento a inscribir esté debidamente acompañado de una copia certificada por el funcionario ante quien se celebró el acto
- V. E los casos de que un documento contenga diversos actos inscribibles, deberán acompañarse tantas copias como actos en el documento contenidos

Todo título que deba inscribirse deberá contener, atendiendo a la naturaleza y al fin, lo siguiente:

1. Fecha y naturaleza del acto que se registre
2. La autoridad o fedatario que lo autorizó
3. La naturaleza, situación, extensión, linderos, ubicación y valor de los bienes objeto de la inscripción
4. Cuando se trate de hipotecas o de translación de dominio de inmuebles, el o los certificados de libertad de gravamen por veinte años anteriores y la fecha de otorgamiento de escritura

3.1.2. Documentos inscribibles

1. Los testimonios de escrituras o actas notariales
2. Otros documentos auténticos, por ejemplo algún decreto publicado en el Diario Oficial
3. Las resoluciones o providencias judiciales que consten de manera auténtica
4. Los documentos privados válidos por disposición de ley, siempre y cuando conste la autenticidad de las firmas así como la autenticidad de las partes

5. El contrato de sociedad y asociación, cuyas firmas hayan sido ratificados ante notario o juez.

Independientemente del listado anterior, existen otros documentos con características especiales:

1. Relativas a la cancelación de hipotecas, el procedimiento se encuentra establecido en los artículos 3038, 3039, 3040 y 3041 del Código Civil para el Distrito Federal que a la letra establecen:

Artículo 3038.- “La cancelación de las inscripciones de hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso, puede hacerse.

I. Presentándose la escritura otorgada por la que se hayan cobrado los créditos, en la cual debe constar haberse inutilizado los títulos endosables en el acto de su otorgamiento; y

II. Por ofrecimiento del pago y consignación del importe de los títulos, tramitados y resueltos de acuerdo con las disposiciones legales relativas.”

Artículo 3039.- “Las inscripciones de hipotecas constituidas con el objeto de garantizar títulos al portador, se cancelarán totalmente si se hiciere constar por acta notarial, estar recogida y en poder del deudor la emisión de títulos debidamente inutilizados.

Procederá también la cancelación total si se presentasen, por lo menos, las tres cuartas partes de los títulos, al portador emitidos y se asegurase el pago de los restantes, consignándose su importe y el de los intereses que procedan. La cancelación en este caso, deberá acordarse por sentencia, previos los trámites fijados en el Código de Procedimientos Civiles.”

Artículo 3040.- “Podrán cancelarse parcialmente las inscripciones hipotecarias de que se trate, presentando acta notarial que acredite estar recogidos y en poder del deudor, debidamente inutilizados, títulos por un valor equivalente al importe de la hipoteca parcial que se trate de extinguir, siempre que dichos títulos asciendan, por lo menos, a la décima parte del total de la emisión.”

Artículo 3041.- “Podrá también cancelarse, total o parcialmente la hipoteca que garantice, tanto títulos nominativos como al portador, por consentimiento del representante común de los tenedores de los títulos, siempre que esté autorizado para ello y declare bajo su responsabilidad que ha recibido el importe por el que se cancela.”

2. En tratándose de un documento público otorgado en el extranjero para surtir efectos en la República Mexicana, se requiere que el cónsul mexicano apostille el documento, de conformidad a lo previsto por el decreto mediante el cual nuestro país se adhirió a la Convención por la que se Suprime el Requisito de Legalización de los Documentos Públicos Extranjeros.

Así las cosas, todo documento que se ingrese al Registro Público de la Propiedad debe ser revisado para verificar que el mismo se encuentra expedido conforme a derecho.

Turnado el documento para el registro o anotación procede entonces una calificación integral, de todas y cada una de las características señaladas, lo que tendrá que hacerse durante el término de cinco días hábiles, lo anterior con fundamento por lo dispuesto en el artículo 38 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

3.1.3. SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN.

Si de la calificación fundada y motivada la autoridad determina suspender o denegar la inscripción o anotación solicitada lo turnará a la Unidad Jurídica para efecto de que una vez publicado en el Boletín Registral, el interesado, dentro del término de diez días hábiles subsane las irregularidades planteadas procede la suspensión para el caso de omisiones o de efectos subsanables y la denegación por causas insubsanables.

Causas por las que el Registrador suspende o deniega la anotación o inscripción:

- A) Cuando el título presentado no sea de los inscribibles;
- B) Cuando el documento no revista las formas extrínsecas requeridas por la ley;
- C) Cuando los funcionarios ante quien se otorgó el acto no hagan constar la capacidad de los otorgantes o bien sean notoriamente incapaces;
- D) Cuando el contenido del documento es contrario a las leyes prohibitivas y de interés público;
- E) Cuando existe incompatibilidad entre el texto y los asientos registrales;
- F) Cuando no se individualizan los bienes del deudor sobre los cuales se constituye un derecho real o no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso e obligaciones de monto indeterminado;

G) Cuando falte algún otro requisito que establezca el Código Civil o alguna otra ley aplicable en la materia.

En caso de suspensión del trámite, sin que se subsanen las causas que lo originaron, el documento estará a disposición del interesado.

Los documentos que no sean retirados en un término de treinta días se remitirán al Archivo del Distrito Federal.

Si la Unidad Jurídica confirma la denegación que hizo el registrador de la inscripción, esta será publicada en el Boletín Registral quedando el documento a disposición del interesado.

Para el caso que se hubiera suspendido o denegado el servicio y el interesado se allane a los resultados de dicha calificación hecha por la Unidad Jurídica, también se pondrán a su disposición los documentos exhibidos.

Para el caso de que la Unidad Jurídica revoque o modifique la determinación del registrador a favor de las pretensiones del interesado se ordenará de inmediato la reposición del procedimiento registral.

Si el título no se encontrare debidamente comprobado o en su caso, falte la representación o bien alguna de las circunstancias mencionadas anteriormente entonces el registrador devolverá el documento sin inscribir pero siempre deberá realizar la anotación preventiva a efecto de proteger el derecho de prelación quedando el plazo de diez días hábiles antes citado para subsanar los requisitos faltantes y estar en condiciones de realizar la inscripción definitiva. Una vez transcurrido dicho término sin que se hayan subsanado las irregularidades señaladas, el registrador procederá a denegar de manera definitiva la inscripción del documento.

La calificación de la legalidad de los títulos o de la representación se entenderá limitada única y exclusivamente para los efectos de negar o admitir la inscripción y por lo tanto no impedirá el juicio que se siga en los tribunales respecto de la nulidad del mismo título, a menos que medie una sentencia ejecutoriada.

Si de la ejecutoria dictada por el tribunal de la materia se desprende que el documento o bien la representación fueron mal calificados, se transcribirá literalmente dicha ejecutoria.

Se considera como una falta de legalidad de las formas extrínsecas todas aquellas que afecten su validez según las leyes que determinen su forma, siempre que resulte del texto de los mismos documentos.

Para el caso de que se demande la nulidad o cancelación de una inscripción, el juez mandará llamar a la Autoridad Registral. Si se declara la nulidad o se decreta la cancelación también lo hará saber a la Autoridad Registral a efecto de que realice la anotación correspondiente en el asiento de que se trate.

La calificación registral estará limitada a efecto de admitir, negar o suspender la inscripción o anotación, quedando a salvo los derechos para que pudiera ejercerse la acción de nulidad del documento o de la calificación que haga dicho funcionario.

No obstante lo anterior, al registrador no le compete juzgar la procedencia de una orden judicial que decrete una inscripción, anotación o cancelación, pero si de acuerdo a su criterio y a los fundamentos aplicables al caso en concreto aparecen algunas circunstancias por las que legalmente sea improcedente la inscripción o anotación correspondiente, lo hará del conocimiento

de la autoridad que ordenó dicha inscripción y para el caso de que se insista en realizar el registro, se efectuará insertándose esta peculiaridad.

Lo anterior de conformidad por lo dispuesto en el artículo 3022 del Código Civil para el Distrito Federal.- “La calificación hecha por el Registrador podrá recurrirse ante el Director del Registro Público. Si éste confirma la calificación el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio.

Si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción surtirá sus efectos, desde que por primera vez se presentó el título, si se hubiere hecho la anotación preventiva a que se refiere la fracción V del artículo 3043²⁶”.

Los asientos que en materia de amparo ordenen la suspensión provisional o definitiva deberán contener:

1. Juzgado o tribunal que lo haya solicitado
2. El número de expediente y la fecha del oficio
3. El nombre de los quejosos
4. El acto reclamado
5. La naturaleza y efecto de la suspensión
6. La o las garantías otorgadas para que surta efecto la suspensión
7. Las demás circunstancias relativas al incidente para que así lo disponga el tribunal

Una vez que la autoridad registral admita el acto inscribible, firmará y autorizará dicho documento, debiendo obedecer lo dispuesto por los artículos 3060 y 3061 del Código Civil para el Distrito Federal que establecen:

²⁶ Se anotarán previamente en el Registro Público...V. Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador

Artículo 3060.- “Los asientos y notas de presentación expresarán:

I. La fecha y número de entrada;

II. La naturaleza del documento y el funcionario que lo haya autorizado;

III. La naturaleza del acto o negocio de que se trate;

IV. Los bienes o derechos objeto del título presentado, expresando su cuantía, si constare; y

V. Los nombres y apellidos de los interesados. “

Artículo 3061.- “Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

I. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título; así como las referencias al registro anterior y las catastrales que prevenga el reglamento;

II. La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trate;

III. El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando conforme a la ley deban expresarse en el título;

IV. Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; la época en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ella o la cantidad máxima asegurada cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; y los réditos, si se causaren, y la fecha desde que deba correr;

V. Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellas de quienes procedan inmediatamente los bienes. Cuando el título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil,

ocupación y domicilio de los interesados, se hará mención de esos datos en la inscripción;

VI. La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y

VII. La fecha del título, número si lo tuviere, y el funcionario que lo haya autorizado.”

Es requisito indispensable que al ejercerse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos, también se promueva en su caso, demanda de nulidad pidiendo la cancelación de la inscripción en el que conste dicho dominio o derecho.

3.2. EN ESPAÑA

El tema que nos ocupa se encuentra regulado de manera independiente al Código Civil, esto es la Ley Hipotecaria y la misma tiene una vigencia desde el 8 de febrero de 1946, momento en el cual, entre otras reformas, se vigoriza el sistema inmobiliario registral al fortalecer los principios hipotecarios en el sentido siguiente:

- A) **LEGITIMACIÓN REGISTRAL.**- En la reforma que desde 1946 rige, se instaaura la presunción de que todo derecho real inscrito existe y pertenece a su titular registral. Asimismo establece que la cancelación de un derecho presupone su extinción y por último se ponen los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los Tribunales y se afirma que los mismos surtirán todos sus efectos mientras no sea declarada su inexactitud.

- B) **FE PÚBLICA REGISTRAL.**- Se implementa el amparo para la adquisición de los terceros adquirentes que reúnan los requisitos necesarios para la

protección del Registro, entre los que figura explícitamente el de la buena fe; aunque no coincida la realidad registral con la realidad jurídica.

- C) **PRIORIDAD.**- A partir de la reforma destaca el carecer opuesto o incompatible de los títulos a los efectos de su orden de despacho por el Registrador y amplía a sesenta días la duración de los asientos de presentación.

- D) **INSCRIPCIÓN.**- Se establece como regla general el criterio de inadmisibilidad de los títulos inscribibles no inscritos.

- E) **TRACTO SUCESIVO.**- Se precisa la cuestión de representación con respecto al tracto registral.

Por su parte, el Reglamento Hipotecario fue aprobado el 14 de febrero de 1947.

3.2.1 DE LA LEGALIDAD EN MATERIA DEL DERECHO HIPOTECARIO.

Entrando precisamente al tema que nos ocupa, el principio de legalidad registral requiere que los títulos de los cuales se requiera su inscripción en el Registro tienen que someterse precisamente a un examen previo de calificación a efecto de que únicamente los títulos válidos y perfectos se encuentren inscritos en ellos.

Al calificar los títulos presentados se hace efectivo el principio de legalidad, ya que en caso de no ser procedente, se deniega o suspende la inscripción.

El principio de legalidad y por lo tanto la función calificadora del registrador, está regulada en la Ley Hipotecaria y su Reglamento, artículos que se transcriben a continuación:

Artículo 18 de la Ley.- “Los registradores calificarán bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.”

Artículo 99 de la Ley.- “Los registradores calificarán bajo su responsabilidad, la legalidad de los documentos en cuya virtud se soliciten las cancelaciones y la capacidad de los otorgantes, en los términos prevenidos para las inscripciones por el artículo 18 y demás aplicables de la Ley”.

Artículo 100 Primer Párrafo de la Ley.- “Los registradores calificarán también bajo su responsabilidad la competencia de los Jueces o Tribunales que ordenaren las cancelaciones, cuando no firmare el despacho el mismo que hubiere decretado la inscripción o anotación preventiva.”

3.2.2 LA CALIFICACIÓN REGISTRAL COMO FUNCIÓN OBLIGADA DEL REGISTRADOR

- A) De conformidad con los artículos expuestos anteriormente, el registrador tiene la obligación de calificar el título presentado para su inscripción, de tal suerte que si faltaren documentos indispensables para una adecuada calificación, la no presentación de éstos impondrá rechazar la inscripción. Es preciso mencionar que al registrador se le permite en algunos supuestos reclamar documentos complementarios indispensables para calificar.

- B) El registrador debe abstenerse de calificar por motivos fundados de incompatibilidad persona de incompetencia por razón de la materia, si es que los documentos presentados a registro no tienen que ver con el Derecho Inmobiliario Registral, como es por ejemplo la venta de un buque o de una patente industrial.

- C) El registrador, como regla general, no podrá abstenerse de calificar por ofrecérsele duda la calificación que proceda verificar, salvo si la duda la tiene en razón de la competencia del Juzgado o Tribunal que haya ordenado la cancelación de algún asiento, y en los supuestos de identidad de finca cuando se trate de su inmatriculación registral.

- D) El registrador debe calificar el título presentado a registro cuantas veces vuelva a presentársele al mismo fin, una vez caducados los plazos de vigencia del correspondiente asiento de presentación o de la anotación preventiva de suspensión que acaso se hubiere practicado.

El registrador califica todo el título tanto en su forma como en su contenido. El maestro Jerónimo González dice “la calificación en nuestro sistema se ha desenvuelto en tan desmedidas proporciones, que abarca todo lo divino y lo humano, al contrario de lo que ocurre en la legislación germánica, donde la calificación ha quedado extraordinariamente limitada por la separación del acto causal (venta, cesión, ...) que apenas si es tenido en cuenta para los efectos del Registro y el acto propiamente inscribible (transferencia de la propiedad, constitución de servidumbre, ...) cuyos elementos son pocos y simples.”²⁷

Si se llegare a optar esta diferenciación, el Notario podría limitarse al negocio obligacional y el Registrador al de disposición, esto posterior a una reforma a la ley.

²⁷ Principios Hipotecarios, Madrid, 1931, página 276. Ob. Cit. Roca Sastre, María Ramón, Derecho Hipotecario, Tomo IV, Octava Edición, Barcelona, 1995.

3.2.3 TÍTULO PRESENTADO A REGISTRO COMO ELEMENTO OBJETO DE CALIFICACIÓN POR EL REGISTRADOR.

A. Documentos Notariales

I. Formalidades Extrínsecas del Título

El artículo 98 del reglamento de la Ley Hipotecaria establece como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo, apreciará la no expresión o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y el Reglamento debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.”

Por lo tanto, el registrador para inscribir los documentos notariales deberá calificar:

- La competencia por razón de la materia y por el territorio del Notario que haya autorizado la escritura o librado la copia.
- El cumplimiento de los requisitos formales de carácter esencial que las leyes exigen en el otorgamiento de las escrituras públicas y en la expedición de sus copias.
- La legitimación, apostilla, legalización y demás requisitos referentes a la autenticidad de la escritura.
- El uso de papel timbrado y la constancia relativa a los impuestos

II. Capacidad de los otorgantes y representados en el título

III. Validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas

B. Documentos Judiciales y Asimilados

- I. Competencia del Juzgado o Tribunal y formalidades extrínsecas del documento presentado.- deberá calificar ampliamente los requisitos de formalización y autenticidad del testimonio, traslado o copia que constituya el documento presentado.
- II. Congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado la resolución judicial.- pero debe excluirse de la función calificadora del registrador lo concerniente a la capacidad o legitimación procesal de las partes contendientes o que insten algún acto de jurisdicción voluntaria, al orden riguroso del procedimiento y al fundamento de las decisiones judiciales.

C. Documentos Administrativos

- I. la calificación registral se extiende a la competencia del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, naturalmente a la relación de éste con el titular registral y a la congruencia de la resolución administrativa con la clase de expediente o procedimiento seguido.

D. Documentos de otras clases, como son documentos complementarios tales como las certificaciones de acuerdos de Sociedades, autorizaciones y licencias administrativas, certificaciones del Registro Civil, etc.

3.2.4. ACTOS Y DOCUMENTOS INSCRIBIBLES.

El Artículo 2 de la Ley Hipotecaria establece que en el Registro se inscribirán:

“Primero.- Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos;

Segundo.- Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales;

Tercero.- Los actos o contratos en cuya virtud se adjudiquen a algunos bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otros o de invertir su importe en objeto determinado;

Cuarto.- Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes;²⁸

Quinto.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendados, cesiones y subrogaciones de los mismos

²⁸ De conformidad con la reforma al Código Civil respecto a la interdicción civil

Sexto.- Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al estado o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes y reglamentos.”

- a) En relación al artículo 2º de la Ley Hipotecaria, el Reglamento Hipotecario desenvuelve dicho precepto en sus números Primero, Segundo y Tercero:

Artículo 7.- “...No sólo deberán inscribirse los títulos en los que se declare, constituya, reconozca, transmita o extinga el dominio o los derechos reales que se mencionan, sino cualesquiera otros relativos a derechos de la misma naturaleza, así como cualquiera acto o contrato de trascendencia real que, sin tener nombre propio en derecho, modifique, desde luego o en el futuro, algunas de las facultades del dominio de los bienes inmuebles o inherentes a los derechos reales.

Artículo 8º.- “Los actos y contratos que con diferentes nombres se conocen en las provincias en la que rigen fueros especiales, y producen, respecto de los bienes inmuebles o derechos reales, cualquiera de los efectos indicados en el artículo anterior, estarán también sujetos a inscripción.... Para inscribir dichos actos y contratos se presentarán en el registro los documentos necesarios, según las disposiciones forales, y en su caso, los que acrediten haberse empleado los medios que exige la legislación supletoria.”

Artículo 9.- “No son inscribibles la obligación de constituir, transmitir, modificar o extinguir el dominio o un derecho real sobre cualquier inmueble, o la de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en los artículos anteriores, ni en general cualesquiera otras obligaciones o derechos personales, sin perjuicio de que en cada uno de estos casos se inscriba la garantía real constituida para asegurar su cumplimiento”.

Respecto de los títulos declarativos...

Artículo 11.- “serán inscribibles las sentencias declarando la propiedad de los bienes inmuebles de capellanías colectivas extinguidas o el mejor derecho para la conmutación de las existentes y las actas de conmutación; y, asimismo, desarrolla esta norma.

Artículo 12.- “También serán inscribibles las copias notariales de las actas judiciales protocolizadas de deslinde y amojonamiento, cuando hayan sido citados al expediente los propietarios colindantes, así como los deslindes administrativos debidamente aprobados.”

Artículo 26 a 28.- “Se ocupan de las transmisiones y demás actos derivados de procedimientos de apremio de carácter fiscal y de sus inscripciones e incidencias, así como de las adjudicaciones de los mismos a la hacienda pública y sus cesiones.”

Artículo 31.- “Se ocupa de la inscripción de las concesiones administrativas en cuanto se refieran a bienes inmuebles.”

Artículo 32.- “de los asientos derivados de procedimientos de expropiación forzosa.”

- b) Los siguientes artículos complementan el artículo 2º en su número Cuarto:

Artículo 10.- “Las resoluciones judiciales que deben inscribirse conforme a lo dispuesto en el número Cuarto del artículo 2º de la Ley no son sólo las que expresamente declaren la incapacidad de alguna persona para administrar sus bienes o modifiquen con igual expresión su capacidad civil en cuanto a la libre

disposición de su caudal, sino también todas aquellas que produzcan legalmente una u otra incapacidad, aunque no la declaren de un modo terminante”

- c) Los siguientes preceptos amplían el artículo 2º de la Ley en su número Quinto:

Artículo 13.- “Sin perjuicio de las prohibiciones establecidas en las leyes, los subarriendos, subrogaciones y cesiones de arrendamiento serán inscribibles cuando tengan las circunstancias requeridas por la ley y las retrocesiones lo serán en todo caso.”

Artículo 15.- Instauro a favor de los inquilinos y arrendatarios la constancia registral, por medio de nota marginal, del denominado derecho de retorno al piso o local arrendado, y regula el modo de proceder.

- d) Los siguientes preceptos desenvuelven el artículo 2º de la Ley en su número Sexto:

Artículo 17.- Se incluyen también las Comunidades Autónomas, los Municipios y Provincias.

Artículo 30.- También se incluyen la inscripción de Montes de utilidad pública.

Existen otros preceptos además del artículo 2º de la Ley que también se refieren a la materia registrable, pero que no se señalan de manera explícita sino implícita dentro de la normatividad aplicable.

3.2.5. PLAZO PARA LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.

Si el registrador cuenta con todos los elementos...

- a) La regla general es la de que la calificación del título presentado a registro debe realizarla el Registrador dentro de los quince días siguientes a la fecha del asiento de presentación.

Para verificar la inscripción, el artículo 97 del Reglamento de la Ley Hipotecaria dispone que “las inscripciones se practicarán, si no mediaren defectos, dentro de los quince días siguientes a la fecha del asiento de presentación.”, pero además hay un plazo mínimo que ese mismo artículo establece ya que “en todo caso, dentro del plazo de vigencia de dicho asiento” (de presentación), o sea dentro del término de sesenta días contados desde el siguiente al de la fecha del asiento de presentación.

Si el registrador no cuenta con todos los elementos...

- b) El artículo 97 del Reglamento establece que si “existiese justa causa” la calificación y la práctica del asiento podrán efectuarse dentro de los treinta días siguientes a la fecha del asiento de presentación y en todo caso dentro del plazo de vigencia de los sesenta días de este asiento.
- c) El artículo 255 de la Ley establece que “podrá practicarse al asiento de presentación antes de que se verifique el pago del impuesto y en tal caso se suspenderá la calificación y la inscripción u operación solicitada y se devolverá el título al que lo haya presentado, a fin de que se satisfaga dicho impuesto. Pagado el impuesto, se extenderá el asiento, naturalmente previa calificación y sus efectos se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación, si se hubiere devuelto el título dentro del plazo de vigencia del mismo”, pues si se devolviera el título después de los sesenta días,

deberá extenderse nuevo asiento de presentación y calificarse, y los efectos del asiento que se verifique se retrotraerán solamente a la fecha del nuevo asiento de presentación.

- d) El artículo 97 del Reglamento de la Ley establece “si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción y previa calificación o tuviere defectos subsanables , el plazo indicado (quince o treinta días con justa causa) se contará desde la devolución o subsanación.
- e) El mismo artículo 97 prevé que “si se hubiere interpuesto recurso judicial o gubernativo, el plazo para practicar la inscripción y la previa calificación comenzará a contarse desde la fecha en que se notifique al registrador la resolución que se dicte.”

3.2.6. EFECTOS DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.

El artículo 101 del Reglamento Hipotecario establece “la calificación de los documentos presentados en el Registro se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del Juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento.”

Atento a lo anterior, los efectos son:

- A) Extender la práctica de los asientos de inscripción, anotación preventiva, nota marginal o cancelación.

- B) Suspender la práctica de los asientos de inscripción, anotación preventiva, nota marginal o cancelación.- negativa condicionada a que el defecto que el registrador atribuye se subsana en forma.

- C) Denegar la práctica de los asientos de inscripción, anotación preventiva, nota marginal o cancelación.- el registrador estima que no admite subsanación.

3.2.6.1 ¿CUÁL ES LA DIFERENCIA ENTRE FALTAS SUBSANABLES Y FALTAS INSUBSANABLES?

El artículo 65 de la Ley Hipotecaria establece que “serán faltas subsanables las que afecten a la validez del mismo título, sin producir necesariamente la nulidad a la validez del mismo título, sin producir necesariamente la nulidad de la obligación en él constituida y serán faltas no subsanables las que produzcan necesariamente la nulidad de la obligación”.

3.2.7 EFECTOS DERIVADOS DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

- A) Si la calificación es favorable a la extensión del asiento...
 - A. El registrador dispondrá la extensión o práctica del asiento solicitado dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación y lo autorizará con su firma.

 - B. Los interesados podrán exigir que antes de extenderse estos asientos se les dé conocimiento de su minuta.

- B) Si la calificación es desfavorable a la extensión del asiento...

A. El registrador debe manifestar o notificar a los que pretendan la inscripción del título los defectos, subsanables o insubsanables, que a su juicio impiden la inscripción.

CAPÍTULO 4.

CONTRATOS DE APERTURA DE CRÉDITO.

4.1 CRÉDITO SIMPLE Y EN CUENTA CORRIENTE.

El Maestro Carlos Dávalos Mejía²⁹ define al contrato de apertura de crédito como: *“Aquel mediante el cual un sujeto (acreditante) se obliga a poner a disposición de otro (acreditado) una determinada cantidad de dinero, o bien contraer, durante ese tiempo, una obligación a su nombre”*, por citar un ejemplo; Si el acreditante pone a disposición del acreditado, durante un mes, la cantidad de mil pesos, durante este plazo el acreditado podrá pedir cuantas entregas parciales desee, hasta que se agoten los mil pesos. Si cumplido el mes el acreditado ha solicitado entregas por \$850.00 (Ochocientos Cincuenta Pesos), no podrá utilizar los \$150.00 (Ciento Cincuenta Pesos) que restan, porque feneció el plazo durante el cual, el acreditante estaba obligado a realizar dichas transferencias. A la inversa, en caso de que el acreditado disponga de los \$1,000.00 (Mil Pesos) antes del vencimiento del contrato, no podrá volver a solicitar un peso más en virtud de que el acreditante estaba obligado sólo por esa cantidad; con la siguiente excepción, derivada de la existencia de dos tipos de contratos de apertura de crédito, el crédito simple y el crédito en cuenta corriente:

A).- El crédito simple termina cuando se agota la cantidad puesta a disposición, o bien, cuando se agota el tiempo durante el cual existía obligación de ponerlo a disposición, lo que suceda primero.

B).- El contrato en cuenta corriente es aquel en virtud del cual (Artículo 296 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito) el término permanece invariable, pero el acreditado, conforme vaya haciendo uso del dinero puesto a su disposición, podrá ir pagando con entregas parciales, en forma que nunca se agote el límite máximo del crédito; si el límite es de mil pesos, se

²⁹ Dávalos Mejía, Carlos, Títulos y Contratos de Crédito, Ed. Harla 1984

solicitan \$900.00 (Novecientos Pesos), después se pagan \$300.00 (Trescientos Pesos), después se vuelven a solicitar \$400.00 (Cuatrocientos Pesos), al día siguiente se pagan los \$1,000.00 (Mil Pesos), y así, de manera que nunca se sobrepase el límite; este sistema se denomina también de saldos revolventes, que es el utilizado en las tarjetas de crédito y en algunos descuentos bancarios.

El contrato de apertura de crédito ha sido casi exclusivamente absorbido por los bancos, de forma incluso que todos los créditos personales, conocidos como quirografarios (por oposición a los préstamos que se garantizan con garantías reales), se instrumentan precisamente mediante un contrato de apertura de crédito. No obstante, el derecho mexicano no ha convertido esta figura en privativa de los bancos, y por tanto permanece la clara posibilidad de que pueda ser otorgado entre dos personas particulares de derecho privado.

La definición legal es la siguiente:

Artículo 291 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito:
“En virtud de la apertura de crédito, el acreditante se obliga a poner una suma de dinero a disposición del acreditado o a contraer por cuenta de éste una obligación, para que el mismo haga uso del crédito concebido en la forma y en los términos y condiciones convenidos, quedando obligado el acreditado a restituir al acreditante las sumas de que disponga, o a cubrirle oportunamente el importe de la obligación que contrajo, y en todo caso, a pagarle los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que se estipulen”.

El crédito podrá otorgarse en instrumento público o bien, de manera privada, (que a opinión personal, siempre será mejor realizarlo ante fedatario público, ya que hará prueba plena si es que las partes llegan a juicio); el acreditante otorgará una suma de dinero que considere pertinente a el acreditado para que este a su vez, disponga de el por los montos y en los plazos que considere necesario, por supuesto, realizando el pago de dichas disposiciones

cada vez que se realicen, si es que se conviniere, con los intereses ordinarios y moratorios que hayan dispuesto las partes.

4.2. ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y CONDICIONES DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO.

Como todo contrato mercantil, el de apertura de crédito debe cumplir con ciertas condiciones y requerimientos que a continuación se analizan.

4.2.1 OBJETO.

El objeto del contrato de apertura de crédito simple es permitir al acreditado disponer de su crédito no de una sola vez, sino de manera diferida, exactamente en las cantidades y momentos en los que se presupuestó que los va a necesitar, a fin de que no pague más intereses que los estrictamente necesarios. El objetivo del acreditante será el cobro del interés que se estipulará en el clausulado del contrato.

Por lo que se refiere al contrato de apertura de crédito en cuenta corriente, tiene por objeto que el acreditado pueda disponer permanentemente de una cierta cantidad, que nunca se terminará durante la vigencia del contrato, siempre que no se permita que sobrepase el límite haciendo pagos parciales de sus retiros; esto constituye una verdadera cuenta corriente con fondos y saldos revolventes; se pueden obtener cantidades infinitamente superiores al límite de crédito siempre que la deuda no sobrepase dicho límite. El interés del acreditante es el mismo que en el caso del crédito simple.

4.2.2. CAPACIDAD.

Se trata de un contrato bilateral cuyos participantes están claramente identificados como acreedor y deudor:

A) Como acreedor, el acreditante, que es la persona física o moral que se obliga durante determinado tiempo a poner cierta cantidad de dinero a disposición de la otra parte.

B) Como deudor, el acreditado, que es la persona que puede disfrutar de las cantidades puestas a su disposición, durante el tiempo pactado, contra su devolución en el principal e intereses, en los términos del contrato mismo.

La capacidad que deben tener las partes para la celebración del contrato es la normal y general en materia mercantil, es decir, que no deberán estar disminuidos en sus capacidades de ejercicio en el comercio, en los términos del derecho mercantil, bancario, y en su caso, del Derecho Civil.

4.3. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

A) La obligación más importante del acreditante está en:

1).- Poner una suma de dinero a disposición del acreditado, en los términos del contrato que se celebre, misma que cobrará con los intereses pactados en el término oportuno;

2).- Contraer por cuenta del acreditado una obligación, que deberá ser cuantificable o cuantificada, que se cobrará al acreditado, con los intereses pactados, al término del contrato.

B) Generalmente, en la apertura de crédito en cuenta corriente solamente se pactan intereses sobre las cantidades de que disponga el acreditado; si paga en sus remesas periódicas una cantidad superior a la que en verdad solicitó, de suerte que quede un saldo a favor, no se le pagarán intereses

sobre el mismo; pero si se llegase a pactar, el acreditante quedará obligado a pagarlos.

C) El acreditante puede obligarse no solo a poner una cantidad de dinero a disposición del acreditado, sino a contraer una obligación en su nombre, por ejemplo aceptar u otorgar una letra de cambio, suscribir pagarés, prestar su aval, aparecer como endosante o signatario de un título de crédito por cuenta del acreditado, inclusive adquirir bienes o derechos, etc.

D) Igualmente, el acreditado puede obligarse a aceptar u otorgar títulos de crédito, por cuenta (es decir contra) del acreditante, caso en que el acreditado estará obligado a constituir provisión de fondos suficientes en poder del acreditante a más tardar el día hábil anterior en la fecha de los vencimientos correspondientes, para que estos no sean deshonorados.

E) En general las obligaciones recíprocas de las partes del contrato de apertura de crédito son meramente convencionales y no tienen en principio, otro límite que la libre autonomía de la voluntad, legalmente expresada.

4.4. CARACTERÍSTICAS Y CLÁUSULAS MÁS IMPORTANTES.

Como en todo contrato de crédito, en el de apertura de crédito la garantía ocupa un primer lugar en importancia y puede ser real o personal (en la práctica generalmente es una garantía personal) entendiéndose extendida, salvo pacto en contrario, para cubrir las cantidades que el acreditado utilice dentro de los límites de su crédito y cualquiera que sea el valor de la garantía. Cuando al saldar la cuenta corriente quede un saldo a favor del acreditante, éste es inmediatamente exigible, y tendrá naturaleza ejecutable. La ejecución se verificará precisamente en la garantía otorgada para tal efecto.

Cuando para la ejecución del objetivo del contrato, es decir, cuando al disponer de la cantidad límite del crédito, se provoquen gastos y comisiones, éstas se entenderán comprendidas dentro del propio límite, salvo pacto en contrario. Si el límite del crédito es mil pesos, pero al disponer de 800 se provoca por cualquier motivo gastos por 200, el límite del crédito se extinguió por haber llegado a mil. (Artículo 292 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).³⁰

Si no se fija un límite específico para el monto del crédito puesto a disposición del acreditado, el acreditante estará facultado para fijar dicho límite en cualquier tiempo; en su defecto, el acreditado, actuando de buena fe, podrá disponer del crédito o del derecho proporcionado sin más límites que los fijados por su capacidad personal.

Si no se pacta un plazo específico, se entenderá liquidado a 6 meses después de su celebración, salvo pacto o uso en contrario.

Cuando no se pacte un plazo específico para la devolución de las sumas de que puede disponer el acreditado, o para que reintegre las que haya pagado por cuenta suya el acreditante, se entenderá que la restitución deberá hacerse al expirar el término señalado para el uso del crédito, en su defecto, dentro del mes que siga a la extinción de este último.

Cuando el pago de la prestación puesta a disposición del acreditado consista en la firma de un título de crédito, ésta hará disminuir el saldo, a menos que otra cosa se estipule, en una cantidad igual al valor del documento.

En todo caso, el acreditado podrá disponer, a la vista, de la suma objeto del contrato, o bien de una cantidad parcial menor a ella, salvo que otra cosa se haya estipulado expresamente.

³⁰ Art. 292 LGTOC.- Si las partes fijaron límite al importe del crédito se entenderá, salvo pacto en contrario, que en el quedan comprendidos los intereses, comisiones y gastos que deba cubrir el acreditado.

No obstante que esté expresamente fijado en el contrato, el importe del crédito y el plazo en el que se tiene derecho a disponer de el, las partes podrán convenir que cualquiera de ellas restrinja tanto la cantidad como el plazo, o ambos a la vez, inclusive, denunciar el contrato a partir de una fecha, notificando su intención adecuada y oportunamente a la otra parte.

4.5. EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO.

En caso de que no se estipule término al contrato, se entenderá que cualquiera de las partes lo podrá dar por concluido en todo tiempo, notificando adecuada y oportunamente a la otra parte. Tras lo cual, se extinguirá el crédito en la cantidad que no se hubiere utilizado, pero se deberán pagar los premios, comisiones y demás gastos correspondientes a las sumas sobre las que no se haya dispuesto.

Cuando se hubiere pactado expresamente un término al contrato, éste se extinguirá, cesando en consecuencia el derecho del acreditado a hacer uso del crédito, con el simple acontecimiento de término fatal.

Cuando no se haya fijado expresamente un término al contrato ni se haya denunciado unilateralmente, quedará extinguido siempre y cuando se presente alguna de las siguientes circunstancias:

A).- Por haber dispuesto el acreditado de la totalidad de su importe, a menos que el crédito se haya abierto en cuenta corriente;

B).- Por la falta o disminución de las garantías pactadas a cargo del acreditado, ocurridas con posterioridad al contrato, a menos que el acreditado suplemente o sustituya debidamente la garantía dentro del término convenido para tal efecto.

C).- Por hallarse cualquiera de las partes en estado de suspensión de pagos, liquidación judicial o de quiebra.

D).- Por la muerte, interdicción, inhabilitación o ausencia del acreditado, o por disolución de la sociedad a cuyo favor se hubiere concedido el crédito.

La denuncia del contrato, término utilizado básicamente en las relaciones comerciales internacionales, y que denota la facultad que asiste a cualquiera de las partes para darlo por terminado unilateralmente, sin que esto signifique denunciar el incumplimiento de la otra parte, o incurrir en incumplimiento para darlo por terminado, puede utilizarse en materia de contratos de crédito a partir de la fecha que se estipule como forzosa para ambas partes. Es decir, convenido un plazo mínimo, una vez terminado se abre el derecho a cualquiera de las partes de denunciar la terminación a partir de una fecha específica, señalada para ello por el denunciante. Durante la denuncia y la fecha pactada para el término del contrato, las obligaciones y derechos de las partes, contratados originalmente, continuarán vigentes.

CAPÍTULO 5. JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL.

5.1. QUÉ ES EL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL?

El Juicio Ejecutivo Mercantil es una controversia jurídica en la cual, el actor o acreedor presenta un documento que lleva aparejada ejecución o en su caso un título de crédito; de acuerdo con la técnica procesal, tiene el propósito de obtener el pago inmediato del crédito demandado, o bien pronunciar una sentencia condenatoria del remate de los bienes que aseguren el pago del crédito.

La naturaleza ejecutiva de un juicio se resume en obtener una garantía suficiente del adeudo, antes de su iniciación, pero para la procedencia del juicio ejecutivo mercantil, o sea, para que esa vía prospere, es necesario que las pretensiones del actor se funden en un título ejecutivo; de lo contrario, y aunque el demandado no lo impugne, el juez lo absolverá no en el fondo, sino en la determinación de que el actor utilizó la vía errónea y tiene que repetir el proceso porque lo hizo.

Ahora bien, un título que trae aparejada ejecución, es un documento por el cual el actor ha asegurado ante el demandado el crédito otorgado ante este, y cuando se presenta ante el Juez que conozca del asunto, el mismo ordenará en la diligencia de emplazamiento, el cobro del título, si en ese momento no se realiza el pago, el actor señalará bienes suficientes para cubrir la deuda, en este caso, el embargo se materializará.

Para saber si el documento que tiene el actor trae o no aparejada ejecución, deberá examinarse si está en alguno de los supuestos que el Artículo 1391 del Código de Comercio menciona, los cuales a continuación se enuncian:

I.- La sentencia ejecutoriada o pasada en autoridad de cosa juzgada y la arbitral que sea inapelable.

II.- Los instrumentos públicos, así como los testimonios y copias certificadas que de los mismos expidan los fedatarios públicos.

III.- La confesión judicial del deudor.

IV.- Los títulos de crédito.

V.- Las pólizas de seguros conforme a la ley de la materia.

VI.- La decisión de los peritos designados en los seguros para fijar el importe del siniestro, observándose lo prescrito en la ley de la materia.

VII.- Las facturas, cuentas corrientes y cualesquiera otros contratos de comercio firmados y reconocidos judicialmente por el deudor.

VIII.- Los demás documentos que por disposición de la ley tienen el carácter de ejecutivos o que por sus características traen aparejada ejecución.

Los documentos que traen aparejada ejecución, además de la fuerza ejecutiva que poseen, les corresponde el carácter de prueba constituida de la acción, tal y como lo ha determinado la jurisprudencia obligatoria y definida de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyo rubro es:

Quinta Época

Registro: 395368

Instancia: Tercera Sala

Jurisprudencia

Fuente: Apéndice de 1988

Parte II

Materia(s): Civil

Tesis: 1962

Página: 3175

Genealogía:

APÉNDICE AL TOMO XXXVI: NO APA PG, APÉNDICE '54: TESIS 1087 PG. 1959, APÉNDICE AL TOMO L :596 PG. 775, APÉNDICE '65: TESIS 377 PG. 1155, APÉNDICE AL TOMO LXIV : 687 PG. 947, APÉNDICE '75: TESIS 399 PG. 1209, APÉNDICE AL TOMO LXXVI: 980 PG. 1547, APÉNDICE '85: TESIS 314 PG. 904, APÉNDICE AL TOMO XCVII: 1084 PG. 1941, APÉNDICE '88: TESIS 1962 PG. 3175

“TÍTULOS EJECUTIVOS SON PRUEBA CONSTITUIDA”

“Los documentos a los que la ley concede el carácter de títulos ejecutivos, constituyen una prueba preconstituida de la acción”³¹

Quinta Epoca:

Tomo XXXII, pág. 1150. Amparo civil directo 2002/30, 3a.Sec. Cuevas Rodolfo. 10 de julio de 1931. Unanimidad de cuatro votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Tomo XXXIX, pág. 922. Recurso de súplica 191/32. Rodríguez Manuel. 7 de octubre de 1933. Unanimidad de cuatro votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Tomo XL, pág. 2484. Recurso de súplica 265/33, Sec.Acdos. Rovalo Fernández Luis. 12 de marzo de 1934. Unanimidad de cuatro votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Tomo XLI, pág. 1321. Recurso de súplica 17/34, Sec.Acdos. Carreón de Barona Edelmira. 7 de junio de 1934. Unanimidad de cuatro votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

³¹ Apéndice 1975, Semanario Judicial de la Federación, Tercera Sala, tesis 399, p. 1209. Apéndice 1985, Tercera Sala, tesis 314, p. 904.

Tomo XLI, pág. 1669. Recurso de súplica 169/33, Sec.Acdos. Ingenio "Santa Fe", S. A. 4 de julio de 1934. Cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Aunque el artículo 1391 del Código de Comercio no lo señala expresamente, se debe entender que, el juzgador no deberá despachar ejecución si no reúnen los documentos que traen aparejada ejecución los tres requisitos que ha señalado la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

- a).- La deuda del título debe de ser cierta;
- b).- La deuda debe ser exigible;
- c).- La deuda debe ser líquida.

Los tres elementos antes apuntados se señalan expresamente en la ejecutoria de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que a continuación me permito transcribir:

“TÍTULOS EJECUTIVOS, REQUISITOS QUE DEBEN SATISFACER (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

“Para que proceda la vía ejecutiva no basta que el documento sea público, o que, siendo privado haya sido reconocido ante notario o ante autoridad judicial, sino que es menester que la deuda que en el se consigne sea cierta, exigible y líquida, esto es, cierta en su existencia y en su importe y de plazo cumplido. Por ello, el juez no puede despachar la ejecución si el título no es ejecutivo porque no contenga en sí la prueba preconstituida de esos tres elementos”.³²

³² Ídem, p. 1211. Apéndice 1985, Tercera Sala, p. 906

Si el documento que trae aparejada ejecución es un instrumento público, en los términos de la fracción II del artículo 1391 del Código de Comercio, ha de tomarse en consideración que, en tesis jurisprudencial, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha fijado el requisito de que se exhiba el primer testimonio de escritura o, en su defecto, un ulterior instrumento expedido por mandato judicial.

“VÍA EJECUTIVA, IMPROCEDENCIA DE LA, FUNDADA EN SEGUNDAS O ULTERIORES COPIAS DE DOCUMENTOS PÚBLICOS, EXPEDIDAS SIN MANDATO JUDICIAL”³³

“Para que el juicio ejecutivo tenga lugar se necesita entre otros requisitos, un título ejecutivo y de conformidad con las fracciones I y II del artículo 443 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federales y Territorios Federales y Códigos de los Estados que tienen iguales disposiciones, no tienen ese carácter todas las copias de los documentos públicos, sino únicamente la primera de ellas, o las ulteriores dadas por mandato judicial, con citación de la persona interesada, por lo que, segundas o ulteriores copias, aún certificadas por funcionarios públicos, pero sin cumplir con esos requisitos legales, no constituyen título ejecutivo y resulta improcedente la vía ejecutiva en ellas”.

De la misma manera, si la vía ejecutiva se plantea con base en un instrumento público, en el que constan obligaciones bilaterales, es preciso que el actor demuestre haber cumplido con las obligaciones a su cargo. Así lo ha señalado en una ejecutoria la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

“VÍA EJECUTIVA, PROCEDENCIA DE LAS OBLIGACIONES BILATERALES”

³³ Apéndice 1975, tesis 402, pp. 1235-1236. Apéndice 1985, Tercera Sala, tesis 317, p. 928

“Tratándose del cumplimiento de obligaciones bilaterales, se entiende que para que proceda la vía ejecutiva se requiere la plena comprobación por parte del actor, de que a su vez cumplió con las obligaciones que del contrato se derivan a su cargo”.³⁴

Antes de que el juzgador conceda el auto de ejecución, revisará de oficio si es procedente o no la vía ejecutiva, mediante el análisis del documento fundatorio.

Si el documento que se exhibe es una sentencia definitiva ejecutoriada, debe despacharse la ejecución solicitada. La fracción I del artículo 1391 del Código de Comercio no menciona el requisito de que se trate de sentencia definitiva pero, es precisamente en ella, en donde se hace la condena que, después se exigirá en cuanto a su cumplimiento forzado, por conducto del juicio ejecutivo. Sobre este particular, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha puntualizado de que se trate de sentencia definitiva y no de otras determinaciones:

“SENTENCIAS DEFINITIVAS EJECUTORIADAS, SOLO ELLAS TRAEN APAREJADA EJECUCIÓN”.

“En materia de resoluciones judiciales, de conformidad con lo estatuido por el artículo 1391, fracción I y II, del Código de Comercio, debe entenderse que únicamente las sentencias definitivas ejecutoriadas traen aparejada ejecución y que cualesquiera otras determinaciones, aún cuando no consten en documento público, no pueden tener carácter ejecutivo, pues es de admitirse lo contrario, es decir, que toda resolución judicial que implique un mandato en contra una determinada persona, puede constituir título ejecutivo saldría sobrando que el legislador hubiera precisado en la fracción I del artículo

³⁴ Apéndice 1975, tesis 402, p. 1221. Apéndice 1985, Tercera Sala, p. 926.

que se comenta, que “trae aparejada ejecución de la sentencia ejecutoriada o pasada en autoridad a cosa juzgada”³⁵

La confesión judicial del deudor está prevista en el artículo 1391 Fracción III del Código de Comercio, como un documento que trae aparejada ejecución. Esta fracción remite al artículo 1288 del Código de Comercio. Por tanto, solo la confesión a que se refiere este dispositivo es la susceptible de engendrar la vía ejecutiva mercantil.

“Cuando la confesión judicial haga prueba plena y afecte a toda la demanda, cesará el juicio ordinario, si el actor lo pidiere así, y se procederá en la vía ejecutiva”.

De este precepto se derivan varios requisitos para que sea operante el juicio ejecutivo mercantil, los cuales me permito mencionar:

a).- Que se trate de confesión judicial que tenga valor probatorio pleno, no de cualquier confesión judicial. Ese valor probatorio pleno derivará del cumplimiento de las exigencias del artículo 1289 del Código de Comercio, es decir, que los hechos narrados en la demanda sean propios del demandado y concernientes al pleito, que el demandado sea capaz de obligarse y que su declaración sea legal.

b).- La confesión debe referirse a toda la demanda y no solo a una parte de ella.

c).- Deber cesar el juicio ordinario y

d).- La cesación del juicio ordinario debe ser a petición del actor.

³⁵ Amparo directo 2824/74, Industrias Capri S.A., 19 de Noviembre de 1975, Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Vol. 83, p. 51, Tercera Sala.

Asimismo, el Maestro Salvador García Rodríguez³⁶, expone las característicasⁱ que debe contener un título de crédito, las cuales se exponen a continuación:

A).- DEBE SER CIERTO.- Lo es cuando la ley le otorga tal carácter para que se considere prueba preconstituida fundatoria de la acción.

B).- SER LÍQUIDO.- Tiene esa característica cuando su cuantía se determina por una cifra numérica de moneda, que es la suerte principal.

C).- SER EXIGIBLE.- Cuando no esta sujeta a plazo o condición y su pago no puede rehusarse. Se dice que es exigible cuando según lo establece el Artículo 2190 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente al Código de Comercio que indica que:

“Se llama exigible aquella deuda cuyo pago no puede rehusarse conforme a derecho”.

5.2 NATURALEZA Y OBJETO DEL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL.

Naturaleza.- De acuerdo por lo dispuesto por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en su Artículo 1°, los títulos de crédito son cosas mercantiles, en consecuencia el proceso judicial de su cobro debe de intentarse por la vía mercantil, y como la naturaleza de estos títulos es ejecutiva la vía para demandar además de ser mercantil, debe ser ejecutiva.

Objeto.- El Juicio Ejecutivo Mercantil de acuerdo con la técnica procesal, persigue el propósito de obtener el pago inmediato y llano del crédito reclamado, o bien que se pronuncie una sentencia condenatoria de remate de los

³⁶ García Rodríguez, Salvador, DerechoMercantil, Los títulos de crédito y el Procedimiento Mercantil, Ed. Porrúa, Pag. 248.

bienes que aseguren el pago del citado crédito, y no puede sujetarse dicho fallo a la condición de que la acreedora entregue las garantías del crédito para que proceda a efectuarse el remate, toda vez que esta condición además de no estar apoyada por precepto legal que así lo disponga, contraria a la naturaleza del juicio ejecutivo, que impone al juzgador dictar sentencia con puntos resolutive que condenen de inmediato el pago de las prestaciones reclamadas y de no hacerlo al remate de los bienes otorgados en garantía o secuestrados, según disposición expresa de los artículos 1396, 1408 y 1410 del Código de Comercio, que a la letra dicen:

“Artículo 1396.- Hecho el embargo, acto continuo se notificará al deudor, o a la persona con quien se haya practicado la diligencia para que dentro de término de ocho días, el que se computará en términos del artículo 1075 de este Código, comparezca el deudor ante el juzgado a hacer paga lana de la cantidad demandada y las costas, o a oponer las excepciones que tuviere para ello”.

“Artículo 1408.- Si en la sentencia se declara haber lugar a trance y remate de los bienes embargados y pago al acreedor, en la misma sentencia se decidirá también sobre los derechos controvertidos”.

“Artículo 1410.- A virtud de la sentencia de remate se procederá a la venta de los bienes secuestrados, previo avalúo hecho por dos corredores o peritos y un tercero en caso de discordia, nombrados aquellos por las partes y este por el juez”.

De acuerdo con la debida interpretación de los preceptos anteriores, el deudor debe efectuar el pago llano del crédito demandando u oponer excepciones y, de no hacerlo así, debe ser condenado al cumplimiento de la obligación de pago y al remate de los bienes.

5.3. EL AUTO DE EXEQUENDO.

En el juicio ejecutivo mercantil el auto de exequendo, también llamado auto de ejecución, es el auto recaído a la demanda ejecutiva mercantil, cuando está fundada debidamente en documento que trae aparejada ejecución.

Por supuesto que, dictar auto admisorio, en el que se despacha ejecución, requiere previamente una revisión en el sentido de que la demanda reúna todos los requisitos legales y que el título tenga el carácter de ser un documento capaz de engendrar la ejecución que se ordena.

En el Código de Comercio, el artículo 1392 previene las características que corresponden al auto por el que se despacha ejecución:

“Artículo 1392.- Presentada por el actor su demanda acompañada del título ejecutivo, se proveerá un auto, con efectos de mandamiento en forma, para que el deudor sea requerido de pago, y no haciéndolo se le embarguen bienes suficientes para cubrir la deuda, los gastos y costas, poniéndolos bajo la responsabilidad del acreedor, en depósito de persona nombrada por éste.”

Atento a lo anterior, me permito comentar lo siguiente:

a).- Si el actor no acompaña a su demanda el título ejecutivo no se puede dictar el auto de exequendo. Este título debe ser el original, pues con una copia certificada no podría despacharse ejecución.

b).- Si el actor no acompaña a su demanda las copias para el traslado, tampoco puede despacharse ejecución.

c).- Generalmente se recomienda exhibir una copia más del documento base de la acción para que el original se guarde en el secreto del Juzgado.

d).- En el auto de ejecución se ordena el requerimiento al deudor para que pague la cantidad por la que se despachó la ejecución. De esta manera, previamente a cualquier embargo, se exige al deudor, directamente, o por conducto de la persona con la que legalmente se puede entender la diligencia, haga pago de la cantidad por la que se despachó la ejecución, en el entendido de que, no haciéndolo en el momento de la diligencia, se le embarguen bienes de su propiedad suficientes para garantizar la cantidad reclamada más las costas.

e).- Después de requerido el deudor, en el supuesto de que no haga pago de la cantidad que se le exige, el Actuario del Juzgado podrá embargar bienes suficientes para cubrir la deuda, y los gastos y costas del juicio, mediante la mecánica que anteriormente ya se comentó.

f).- Posteriormente al embargo de bienes aparece la institución jurídica del depósito, dado que los bienes embargados, según lo prevé el artículo 1392 del Código de Comercio, deben ser puestos en depósito de una persona nombrada bajo la responsabilidad del acreedor.

g).- Por tratarse de la primera notificación, al deudor o demandado, se le notifica el auto de exequendo mediante notificación personal. Para conservar la eficacia del auto de exequendo, en cuanto a su realización material sin obstáculos que pudiera poner el demandado, dado que la notificación se le hará después del requerimiento y del embargo, se ha implantado en los tribunales la costumbre de publicar como “secreto” el auto de exequendo.

5.4. EL EMBARGO.

De conformidad con el artículo 1392 del Código de Comercio, el deudor es requerido de pago. Ante el requerimiento el deudor puede adoptar una de dos actitudes:

- a).- Realizar el pago;
- b).- Abstenerse de verificar el pago.

Si el deudor no realiza el pago, se le embargarán bienes suficientes para cubrir la deuda y las costas, tal y como lo previene el artículo 1392 del Código de Comercio.

Una tercera hipótesis se produce cuando el deudor no es localizado en la primera búsqueda, caso en el cual se le dejó citatorio, en el que se le fijó hora hábil dentro del lapso entre las seis y las setenta y dos horas posteriores pero, si el deudor no atiende ese citatorio, se procederá a la práctica del embargo con los parientes, empleados o domésticos del interesado, o cualquier persona que viva en el domicilio señalado. En caso de que no haya persona alguna en el inmueble señalado, cabe la aplicación supletoria del artículo 432 del Código Federal de Procedimientos Civiles cuando establece: “Cuando se encontrare cerrada la casa, o se impidiera el acceso a ella, el ejecutor judicial requerirá el auxilio de la policía para hacer respetar la determinación judicial y hará que, en su caso, sean rotas las cerraduras para poder practicar el embargo de bienes que se hallen dentro de la casa.

Como lo señala el artículo 1395 del Código de Comercio, el embargo de los bienes seguirá el siguiente orden:

- a).- Las mercancías;

b).- Los créditos de fácil y pronto cobro, a satisfacción del acreedor;

c).- Los demás muebles del deudor;

d).- Los inmuebles;

e).- Las demás acciones y derechos que tenga el demandado.

Cualquier dificultad suscitada en el orden que deba seguirse, no impedirá el embargo, rendición de cuentas por el depositario respecto de los gastos de administración y de las demás medidas urgentes, provisionales o no, relativas a los actos anteriores.

El artículo 1395 del Código de Comercio se adicionó conforme a decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de Junio de 2003 con los párrafos siguientes:

“Tratándose de embargo de inmuebles, a petición de la parte actora, el juez requerirá que la demandada exhiba el o los contratos celebrados con anterioridad que impliquen la transmisión del uso o de la posesión de los mismos a terceros. Solo se aceptarán contratos que cumplan con todos los requisitos legales y administrativos aplicables.

“Una vez trabado el embargo, el ejecutado no puede alterar en forma alguna el bien embargado, ni celebrar contratos que impliquen el uso del mismo, sin previa autorización del juez, quien al decidir deberá recabar la opinión del ejecutante. Registrado que sea el embargo, toda transmisión de derechos respecto de los bienes sobre los que se haya trabado no altera de manera alguna la situación jurídica de los mismos en relación con el derecho que, en su caso, corresponda al embargante de obtener el pago de su crédito con el producto del

remate de esos bienes, derecho que se surtirá en contra de tercero con la misma amplitud y en los mismos términos que se surtiría en contra del embargado, si no hubiese operado la transmisión”.

“Cometerá el delito de desobediencia el ejecutado que transmita el uso del bien embargado sin previa autorización judicial”.

No se expresa en los preceptos transcritos que funcionario ha de tener intervención en la práctica de la diligencia de embargo. Sobre este particular, dado que es una diligencia que se realiza fuera del local del Juzgado, en el domicilio del deudor, le corresponde al Secretario Actuario la tarea de llevar cabo la diligencia.

Si el deudor no está de acuerdo con lo que el actuario decide embargar provisionalmente, puede oponerse posteriormente, tal y como lo previene el artículo 1394 del Código de Comercio pero la diligencia no se suspenderá y se llevará adelante hasta su conclusión. El deudor podrá hacer posteriormente la reclamación ante el Juez.

Después de trabado el embargo han de ponerse los bienes embargados en depósito de persona nombrada por el acreedor, bajo la responsabilidad del acreedor, como lo previene el artículo 1392 del Código de Comercio.

Poner los bienes en depósito de persona nombrada por el acreedor significa no solo la manifestación formal que en tal sentido que haga el actuario, sino que será necesario que el actuario ponga en posesión material de los bienes al depositario. Si hay oposición para el logro de este objetivo, el actuario dará cuenta al juez para que éste decrete los medios de apremio necesarios para que se de posesión material de los bienes al depositario. El auto de exequendo suele

ordenar que los bienes embargados se pongan en depósito de la persona que designe el acreedor bajo su responsabilidad.

5.5. REMATE

5.5.1. SENTENCIA DE REMATE

Después de la etapa procesal de los alegatos, en el caso de que haya habido contestación de la demanda, debe haber citación para sentencia:

“Artículo 1407.- Presentados los alegatos o transcurrido el término para hacerlos, previa citación y dentro del término de ocho días, se pronunciará la sentencia”

Si hay alegatos del demandado, el escrito respectivo puede acordarse en el sentido de que se tengan por formulados y el juez, en el mismo auto, hacer la citación para sentencia.

Si el juez no hace la citación para sentencia al acordar el escrito del demandado por el que se formulan alegatos, dado que priva el principio dispositivo, es necesario que, a petición de cualquiera de las dos partes, se cite a las partes para dictar sentencia.

Si no se formulan alegatos por parte de la demandada, con fundamento en el artículo 1708 del Código de Comercio, el actor debe pedir que se tenga por perdido el derecho para alegar y debe solicitarse con fundamento en el artículo 1407 del Código de Comercio que se cite a las partes para dictar sentencia en el juicio ejecutivo mercantil.

Si el juicio ejecutivo mercantil se ha fundado en sentencia ejecutoria, no tendrá aplicación el artículo 1407, sino que regirá el artículo 1400 del Código de Comercio, por tanto, no será necesario que haya expresa citación para sentencia

dado que como lo establece la última parte de este precepto, la citación para la audiencia produce los efectos de citación para sentencia.

En caso de que el juicio ejecutivo mercantil se haya llevado en rebeldía del demandado, por no verificar este pago dentro de los primero ocho días después de hecho el embargo, y por no oponer en ese término excepción contra la ejecución, el actor debe pedir que cite a las partes para dictar sentencia de remate.

La citación para sentencia sirve para que los autos sean entregados al juez para su estudio y resolución correspondiente.

El término que tiene el juzgador para resolver el juicio, mediante sentencia, es de ocho días.

5.6. CASO PRÁCTICO.

Una persona demanda a otra mediante un juicio ejecutivo mercantil, por haberse generado una deuda de más de 5 años, a lo que el acreedor pidió al deudor firmara un pagaré por la cantidad de \$200,000.00 (Doscientos Mil Pesos) mismo que fue firmado el día 16 de Agosto de 2009, el cual vencía el 16 de Agosto de 2010, el acreedor presentó dicho pagaré ante el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal el día 27 de Agosto de 2010, por no recibir pago alguno en la fecha estipulada para el mismo. En el pagaré se pactaron intereses ordinarios a razón del 24% anual y los intereses moratorios a razón del 3% mensual.

La sentencia definitiva resultó favorable al actor, la cual fue publicada el día 3 de Enero del 2011, por lo que el Juzgado de lo Civil correspondiente ordenó al deudor pagar al acreedor lo siguiente:

A).- La cantidad de \$200,000.00 (Doscientos Mil Pesos 00/100 M.N.) como suerte principal.

B).- La cantidad que se cuantifique en el incidente correspondiente por intereses ordinarios a razón del 24% anual, calculados desde el día 17 de Agosto de 2009 hasta el día 16 de Agosto de 2010, fecha que se estipulo para el pago.

C).- La cantidad que se cuantifique en el incidente correspondiente a por intereses moratorios razón del 3% mensual, calculados desde el día 17 de agosto de 2010, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo.

Cabe señalar que el acreedor, en el momento de la diligencia, embargo una propiedad que se encontraba a nombre del deudor y la misma asciende a un total de \$250,000.00 (Doscientos Cincuenta Mil Pesos M.N.), según avalúo realizado por perito autorizado por el Tribunal Superior de Justicia.

El deudor no presentó recurso alguno en contra de la sentencia definitiva, por lo que el acreedor promovió ante el Juzgado correspondiente, el Incidente de Liquidación de Intereses, por lo que el Juzgador resolvió de la siguiente manera:

A).- Se ordena al deudor pagar al acreedor la cantidad de \$46,664.00 (Cuarenta y Seis Mil Seiscientos Sesenta y Cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional) por concepto de intereses ordinarios, ya que de las operaciones aritméticas resulto lo siguiente:

1.- 24% anual dividido entre 12 meses, nos da como resultado 2% mensual. El 2% mensual multiplicado por la suerte principal que es \$200,000.00 (Doscientos Mil Pesos 00/100 M.N.) resulta la cantidad de \$4,000.00 (Cuatro Mil Pesos 00/100 M.N.) mensuales. Ahora bien, los intereses ordinarios se calcularon

del día 17 de Agosto de 2009 al 16 de Agosto de 2010, lo que resulta ser 11 meses completos con 16 días, por lo que 11 meses multiplicado por \$4,000.00 (Cuatro Mil Pesos 00/100 M.N.) nos da \$44,000.00 (Cuarenta y Cuatro Mil Pesos 00/100 M.N.).

Para obtener los días restantes, se obtiene de la división entre 2% mensual y 30 días (los que comprende un mes) y son efectivamente los días restantes, lo cual nos da como resultado .0666, esto se multiplicado por \$4,000.00 (Cuatro Mil Pesos 00/100 M.N.), dando la cantidad de \$2,664.00 (Dos Mil Seiscientos Sesenta y Cuatro Pesos 00/100 M.N.), sumados a la cantidad de \$44,000.00 (Cuarenta y Cuatro Mil Pesos 00/100 M.N.), nos arroja la cantidad de \$46,664.00 (Cuarenta y Seis Mil Seiscientos Sesenta y Cuatro Pesos 00/100 M.N.) como pago por los intereses moratorios.

B).- Se ordena al deudor pagar al acreedor la cantidad de \$72,000.00 (Setenta y Dos Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) por concepto de intereses moratorios.

Sumadas las cantidades de la suerte principal, intereses moratorios e intereses ordinarios, nos da la cantidad de: \$318,664.00 (Trescientos Dieciocho Mil Seiscientos Sesenta y Cuatro Pesos 00/100 M.N.).

Ahora bien, el acreedor valuó el inmueble embargado y el mismo fue tasado en la cantidad de \$250,000.00 (Doscientos Cincuenta Mil Pesos 00/100 M.N.); de acuerdo con el monto líquido al que fue condenado el deudor, este rebasa al del avalúo, por lo que el acreedor basándose en lo estipulado por el Artículo 1412-Bis del Código de Comercio, optó por la adjudicación directa y no tuvo que pagar el impuesto correspondiente al ISR (Impuesto sobre la Renta) que es a razón del 30% por la cantidad del avalúo ni el ISABIN (Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o Muebles) que entra en el rango de pago de la

cantidad de \$3,644.68 (Tres Mil Seiscientos Cuarenta y Cuatro Pesos 68/100 M.N.)

Mismo panorama el que nos obsequia un Juicio Especial Hipotecario, solo que a diferencia de lo sostenido en un Juicio Ejecutivo Mercantil, el deudor celebró con el acreedor un Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria ante Notario del Distrito Federal, por la cantidad de \$200,000.00 (Doscientos Mil Pesos 00/100 M.N.), el Notario entre sus obligaciones, realizó los dos avisos preventivos que marca la ley para la inscripción de dicha garantía ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

El acreedor demanda el pago de la cantidad de \$200,000.00 (Doscientos Mil Pesos 00/100 M.N.) ante el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, más los intereses ordinarios y moratorios, los cuales son del 24% (Veinticuatro Por Ciento) y 3% (Tres Por Ciento) respectivamente, y del garante hipotecario la realización de la garantía para la satisfacción de su crédito, por lo que en escrito inicial de demanda, el acreedor solicita al Juez de lo Civil en turno se gire oficio al Director del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal a efecto de que se inscriba la anotación preventiva de la demanda, para que la misma surta efectos en contra de terceros y así se cierre registro, es decir, que no se pueda inscribir algún otro acto que afecte a dicha garantía.

En juicio el acreedor obtiene sentencia definitiva favorable y tanto el deudor como el garante hipotecario no promueven recurso alguno en contra de dicha sentencia, por lo que la misma queda firme. Atento a lo anterior, el acreedor exhibe ante el Juzgado el Certificado de Libertad de Gravamen correspondiente, en el que se aprecia que el inmueble materia de la garantía no reporta hipoteca o embargo a favor de algún otro acreedor, por lo que el acreedor principal solicita se remate en pública almoneda.

Al contrario del caso en materia mercantil, el acreedor tendrá que esperar a que se presenten postores con las dos terceras partes de la cantidad de la sentencia definitiva para la adjudicación del bien inmueble, no podrá optar por la adjudicación directa ya que no se contempla en el Código Civil para el Distrito Federal, además de que tendrá que esperar en su caso, las tres subastas que marca dicho Código, además de que tendrá que pagar el ISR (Impuesto sobre la Renta) que es a razón del 30% por la cantidad del avalúo y el ISABIN (Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o Muebles).

CONCLUSIONES

Es derecho real de garantía de la obligación contraída por el préstamo. Se constituye sobre la vivienda o inmueble, aunque esta pueda permanecer en posesión de su comprador. El citado derecho confiere al acreedor la facultad de pedir la venta pública de la vivienda y resarcirse con su precio si no se cumplen las obligaciones contraídas con el préstamo.

La hipoteca tendría que considerarse como un derecho accesorio, es decir, que la suerte de la misma sigue al acto que le dio origen, pero en la práctica esto no resulta ser así, ya que en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Distrito Federal, los actos que son inscritos no son extintos por haberse cumplido la obligación que le dio origen, al contrario, los mismos subsisten hasta no se inscriba una cancelación, o que el mismo caduque.

La naturaleza jurídica de la hipoteca nos permite entender la extensión del derecho. Al ser un derecho real, implica un poder jurídico del acreedor sobre un bien determinado, el cual comprende la acción persecutoria, y por ser de garantía, el derecho de disposición (venta) y preferencia en el pago, en el caso de incumplimiento de la obligación garantizada.

El acreedor puede ejercer dos tipos de acciones, la personal en contra del deudor y embargar bienes de su propiedad o, la acción real hipotecaria, en la que reclamará del deudor el pago del crédito y del garante hipotecario la realización de la garantía.

En ocasiones los acreedores consideran la acción personal para ampliar su garantía, pues en ejercicio de ésta pueden embargar bienes adicionales del deudor. Sin embargo de conformidad con el artículo 2918 del Código Civil para el Distrito Federal, la acción hipotecaria prescribe a los diez años, contados desde que puede ejercerse con arreglo al título inscrito, en virtud

de ello, si se ejercita la acción personal (pudiendo en ese mismo momento ejercerse la acción real), no se interrumpe la prescripción de la acción real hipotecaria, el plazo continúa transcurriendo y si por la primera resulta infructuoso el cobro, cuando se ejercite la acción real hipotecaria podría haber prescrito y por lo tanto el deudor hipotecario podría quedar liberado del gravamen, no obstante no estar prescrita la obligación garantizada, por haberse interrumpido con el ejercicio de la acción personal.

La hipoteca como derecho real accesorio constituye un gravamen inseparable del bien, como las servidumbres. Es decir, como consecuencia también del carácter persecutorio de la acción real y de la naturaleza oponible del gravamen respecto a terceros, la hipoteca gravitará siempre sobre el inmueble, a pesar de las sucesivas enajenaciones que hubiere respecto al mismo.

La hipoteca también constituye una obligación real, que metafóricamente se ha dicho sigue a la cosa, para ser oponible a todo adquirente o poseedor.

Esta obligación real, se establece exclusivamente en relación con la cosa, depende de ésta en cuanto a su duración o extinción y recae sobre un sujeto pasivo funcionario o mostrenco, en tanto que sea propietario o poseedor de la cosa, y no por su individualidad misma. La calidad de dicho sujeto, dependerá de su carácter de propietario o poseedor del inmueble hipotecado y en tanto que lo sea.

Los preceptos fundamentales en esta materia establecen respectivamente que: “La hipoteca solo puede recaer sobre bienes especialmente determinados”, y además que: *“La hipoteca nunca es tácita ni general...”* En cuanto a las disposiciones del registro, que vienen a completar este sistema de especialidad, estatuye el artículo 3015 del Código Civil para el Distrito Federal, la necesidad de que se determine la naturaleza, situación y linderos del inmueble

hipotecado, su medida superficial, agregando un plano o croquis al legajo respectivo; el valor de los bienes sujetos a inscripción, así como los antecedentes del registro.

La hipoteca produce distintos efectos dependiendo del estado en el cual se encuentre la obligación que garantiza, antes de su nacimiento, durante la vigencia del plazo para el cumplimiento de la misma, el incumplimiento de la obligación o el vencimiento del plazo, resultando directamente aplicable al caso que nos ocupa la etapa del incumplimiento de la obligación.

El carácter accesorio de la hipoteca no se desnaturaliza por el hecho de separar la obligación personal o de crédito de la real o hipotecaria, lo que sucede cuando la garantía la constituye un tercero o el deudor hipotecario enajena el bien. En estos casos se produce un desdoblamiento de la responsabilidad; el deudor acreditado, conserva una obligación o responsabilidad personal, responde con la totalidad de su patrimonio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2964 del Código Civil para el Distrito Federal. Por su parte el deudor hipotecario o el adquirente del bien hipotecado no son deudores, no existe una relación de crédito con el acreedor sino una obligación propter rem.

En esta investigación no se ahonda profundamente en los Juicios tanto Especiales Hipotecarios como en los Ejecutivos Mercantiles en los que hago especial énfasis, ya que la tesis va enfocada a que los bienes inmuebles dados en garantía, en este caso hipotecaria, puedan ser susceptibles de adjudicación directa sin tener que pasar a la etapa del remate o pública almoneda, como se realiza en el Juicio Ejecutivo Mercantil, si el monto líquido de la condena es mayor al valor del bien inmueble, por lo que a continuación, con esta tesis, propongo:

PROPUESTA DE REFORMA

“REFORMA AL ARTÍCULO 597 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, LA ADJUDICACIÓN DIRECTA DE LOS BIENES INMUEBLES DADOS EN GARANTÍA, CUANDO EL VALOR DE LOS MISMOS SEA INFERIOR AL MONTO LÍQUIDO DE LA CONDENA”.

El artículo 597 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, nos refiere:

“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 HARA TENIENDOSE COMO POSTURA LEGAL LA QUE EXCEDA DEL PRECIO SEÑALADO PARA LA ADJUDICACION, Y CUBRA CON EL CONTADO LO SENTENCIADO. SI NO HUBIERE POSTURA LEGAL, SE LLEVARA A EFECTO DESDE LUEGO LA ADJUDICACION EN EL PRECIO CONVENIDO, DEBIENDOSE OBSERVAR AL EFECTO LO DISPUESTO POR EL PARRAFO SEGUNDO DEL ARTICULO 511”.

El segundo párrafo del artículo 511 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal dice:

“NO SE REQUIERE AVALUO CUANDO EL PRECIO CONSTE EN INSTRUMENTO PUBLICO O SE HAYA FIJADO POR CONSENTIMIENTO DE LOS INTERESADOS O SE DETERMINE POR OTROS MEDIOS, SEGUN LAS ESTIPULACIONES DEL CONTRATO A MENOS QUE EN EL CURSO DEL TIEMPO O POR MEJORAS HUBIERE VARIADO EL PRECIO”.

Mi propuesta de reforma es:

Artículo 597 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

“CUANDO EL MONTO LÍQUIDO DE LA CONDENA SEA SUPERIOR AL PRECIO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO, ASÍ COMO EN EL AVALÚO CORRESPONDIENTE, EL ACREEDOR PODRÁ OPTAR POR ADJUDICARSE DIRECTAMENTE EL BIEN INMUEBLE HIPOTECADO, RENUNCIANDO EN ESE MOMENTO A LA SUBASTA”

Es así que, el acreedor podrá adjudicarse directamente el bien hipotecado, sin necesidad de llegar a la instancia del remate, por lo que el mismo no tendrá que presentar las dos terceras partes del valor que refiere el Código de Procedimientos Civiles en la primer almoneda, ya que si bien es cierto que es necesario la presentación de dicha cantidad en billete de depósito, la Autoridad Judicial no se percata si el acreedor o acreedores podrán juntar dicho pago, además que con esta reforma, se evita rotundamente el Pago del ISR por no ser una compraventa pura y llana.

BIBLIOGRAFÍA

1. **DERECHO ROMANO I**, Huber Olea, Francisco José Ed. IURE Editores
2. **DERECHO ROMANO II**, Murguía Serrano, Alma Lorena Ed. IURE Editores
3. **OBLIGACIONES**, Pérez Bautista, Miguel Ángel, Ed. IURE Editores
4. **CONTRATOS CIVILES**, Pérez Bautista, Miguel Ángel, Ed. IURE Editores
5. **TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO**, Díaz Bravo, Arturo, Ed. IURE Editores
6. **OBLIGACIONES CIVILES**, Bejarano Sánchez, Manuel, Ed. Oxford
7. **COMPILACIÓN DE DERECHO CIVIL, BIENES Y DERECHOS REALES**, Rojina Villegas, Rafael, Ed. Porrúa
8. **COMPENDIO DE DERECHO CIVIL 4, CONTRATOS**, Rojina Villegas Rafael, Ed. Porrúa.
9. **CONTRATOS**, Lozano Ramírez, Raúl, Ed. PAC
10. **CONTRATOS EN PARTICULAR**, De Pina, Rafel, Ed. Porrúa
11. **CONSTITUCIONALIEDAD DE LA ADJUDICACIÓN DE BIENES RAÍCES**, Ed. SCJN
12. **TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO**, Petit Eugene, Ed. Porrúa, México.
13. **DERECHO ROMANO**, Ventura Silva, Sabino, Ed. Porrúa, México.
14. **DERECHO ROMANO**, Margadant, Guillermo, Ed. Esfinge
15. **DERECHO ROMANO**, Morineau, Marta, Ed. Porrúa
16. **DERECHO ROMANO**, Petite,,Eugine Ed. Porrúa
17. **DE LOS CONTRATOS CIVILES**, Rico Álvarez, Fausto, Ed. Porrúa
18. **CONTRATOS MERCANTILES**, Vázquez del Mercado, Óscar, Ed. Porrúa
19. **DERECHO MERCANTIL**, Rodríguez Rodríguez, Joaquín, Ed. Porrúa
20. **DERECHO PROCESAL CIVIL**, Arellano García, Carlos, Ed. Porrúa

21. **LA HIPOTECA**, Visoso del Valle, José Francisco, Ed. Porrúa
22. **CONTRATOS CIVILES**, Pérez Fernández del Castillo Otón, Bernardo, Ed. Porrúa
23. **TÍTULOS Y CONTRATOS DE CRÉDITO, QUIEBRAS**, Dávalos Mejía Carlos, Ed. Harla.
24. **DERECHO HIPOTECARIO MEXICANO**, Rojina Villegas, Rafael, Ed. Porrúa.
25. **PRÁCTICA FORENSE MERCANTIL**, Arellano García, Carlos, Ed. Porrúa.
26. **PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD** Colín Sánchez, Guillermo. Editorial Porrúa. 1999. México.
27. **GUÍA DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD** Gordillo Guillén, Cesar Antonio. Popocatepetl editores. México
28. **DERECHO HIPOTECARIO. TOMO I** Roca Sastre, María Ramón.. Octava Edición. Barcelona.
29. **DERECHO HIPOTECARIO. TOMO IV.** Roca Sastre, María Ramón. Octava Edición. Barcelona.
30. **DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL.** Carral y de Teresa, Luis. Editorial Porrúa. México.
31. **DERECHO REGISTRAL** Pérez Fernández del Castillo. Séptima Edición. Porrúa. México.
32. **NUEVOS TEMAS DE DERECHO NOTARIAL**, Rubial Corella Juan Antonio, Ed. Porrúa, México.
33. **PRINCIPIOS DE DERECHO NOTARIAL**, Pérez Fernández del Castillo Otón, Ed. Porrúa, México.
34. **PRÁCTICA FORENSE CIVIL Y FAMILIAR**, Arellano García, Carlos, Ed. Porrúa, México.
35. **DERECHO CIVIL, PARTE GENERAL. PERSONAS, COSAS, NEGOCIO JURÍDICO**, Domínguez M, Ed. Porrúa, México.
36. **TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL**, Planiol, Marcel, Ed. Porrúa, México.

- 37. ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO Y DERECHO CIVIL**, González Martínez, Jerónimo, Ministerio de Justicia, Sección de Publicaciones, Madrid.
- 38. INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL**, Magallón Ibarra, Jorge Mario, Ed. Porrúa, México.
- 39. DERECHO PROCESAL CIVIL**, Ovalle Favela, José, Ed. Porrúa, México.
- 40. DERECHO PROCESAL CIVIL 2**, Guasp, Jaime, Ed. Civitas, México.
- 41. DERECHO MERCANTIL**, García Rodríguez, Salvador, Ed. Porrúa, México.
-