

808



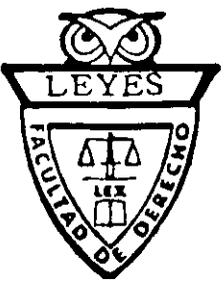
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

EFFECTOS DE LA DACION EN PAGO  
EN MATERIA DE INMUEBLES.

**T E S I S**

PARA OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
AURORA ROJAS VALDERRAMA



MEXICO, D.F.

2001

293932



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

**Dedico este humilde trabajo:**

A mis padres,  
GONZALO ROJAS CALDIÑO  
e INÉS VALDERRAMA INCLAN,  
como un reconocimiento a todos  
sus esfuerzos, a todos sus  
desvelos por sus hijos, y por enseñarme  
con ejemplos, que el trabajo nos  
engrandece y nos hace para salir adelante.

A mi hija:

BRENDA VIRIDIANA OLIVARES ROJAS,  
porque es el mayor estímulo de mi vida,  
y porque su infantileza me ha dado  
enormes lecciones.

A mi marido:

ALVARO OLIVARES BECERRIL.  
Por su paciencia y apoyos sin condición.

A MIS HERMANOS:

Porque la unidad de hermandad  
que hay, nunca se rompa,  
y por todo lo que contribuyeron  
en el presente trabajo.

A la Juez:

Licenciada, SANDRA LUZ DÍAZ ORTIZ,  
que ha permitido que aprenda de  
sus vastos conocimientos jurídicos, y  
por dedicarme parte de su tiempo para  
pudiera ver hecha realidad, una de mis  
mayores metas, mi titulación.

A mi asesor:

Licenciado ANDRÉS CRUZ MEJÍA,  
Por toda su dedicación para revisar  
cada capítulo, cada página, cada idea,  
y lograr, finalmente la realización de  
este trabajo, gracias por participarnos  
parte de sus amplísimos conocimientos.

Y AL CENTRO DE ESTUDIO JUDICIALES  
DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL DISTRITO FEDERAL, POR IMPULSAR DÍA CON DÍA  
EL APRENDIZAJE JURÍDICO DE QUIENES FORMAN  
PARTE DEL PODER JUDICIAL

## I N D I C E

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.	I
INTRODUCCIÓN	II

### CAPÍTULO PRIMERO.

#### EXTINCIÓN DE LAS OBLIGACIONES Y LA DACIÓN EN PAGO EN MATERIA DE INMUEBLES.

1. QUE SE CONOCE POR OBLIGACIÓN Y CUALES SON LAS FORMAS POR LAS QUE NACEN LAS OBLIGACIONES..1	
1.2 FORMAS DE EXTINGUIR LAS OBLIGACIONES.....	22
1.3 DEFINICIÓN DE DACIÓN EN PAGO.....	59
1.4 ELEMENTOS DE LA DACIÓN EN PAGO.....	59
1.5 NATURALEZA JURÍDICA DE LA DACIÓN EN PAGO....	60

### CAPÍTULO SEGUNDO

#### EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

2.1 QUE ES EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD...	63
2.2 PRINCIPIOS REGISTRALES.....	74
2.3 ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD .....	91
2.4 EL SISTEMA REGISTRAL.....	92
2.5 EL REGISTRO INMOBILIARIO.....	93
2.6 CANCELACIÓN DE INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES...	94

### CAPÍTULO TERCERO

#### EFFECTOS DE LA DACIÓN EN PAGO, TRATÁNDOSE DE INMUEBLES

3.1 LA DACIÓN EN PAGO EN MATERIA DE INMUEBLES.....	96
3.2 QUE SE CONOCE POR EVICCIÓN.....	112

3.3 LA DACIÓN EN PAGO Y LA PRELACIÓN DE CRÉDITOS EN  
MATERIA DE INMUEBLES..... 117

CAPITULO CUARTO.

ALGUNOS TRASTORNOS QUE SE PRODUCEN AL  
DARSE UN INMUEBLE EN PAGO, LA CONVENIENCIA  
DE LA PROPUESTA DE REFORMA AL ARTÍCULO  
2095 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO  
FEDERAL, Y LA JUSTIFICACIÓN DE DEROGACIÓN  
DEL ARTÍCULO 2096 DE DICHO ORDENAMIENTO.

4.1 ALGUNOS TRASTORNOS QUE SE PRODUCEN AL DARSE  
UN BIEN INMUEBLE EN PAGO.....120

4.2 CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA DE REFORMA AL  
ARTÍCULO 2095 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO  
FEDERAL, Y LA JUSTIFICACIÓN DE DEROGACIÓN DEL  
ARTÍCULO 2096 DE DICHO ORDENAMIENTO.....126

CONCLUSIONES .....131

PROPUESTA.....133

BIBLIOGRAFÍA .....135

## PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

En la actualidad los avances jurídicos pueden dar lugar a posibles incumplimientos de los obligados, tal es el caso del deudor que en apariencia cumple, dando en pago un bien inmueble que a sabiendas ya está gravado, o ha sido objeto de un acto traslativo de dominio, y no se han inscrito éstos en el Registro Público de la Propiedad al momento de celebrarse el convenio de la dación en pago, resultando que cuando el mismo pretende inscribirse, el acreedor se entera que hay un gravamen o un acto traslativo de dominio ya inscrito, por lo tanto su convenio de pago y la nada es lo mismo; asimismo, cuando el acreedor sufre la evicción del inmueble que recibió en pago, en estos casos la ley solo contempla que la obligación primitiva reviva, sin que el deudor tenga sanción alguna, por lo que en nuestra opinión, esta solución debe ser modificada, de tal forma que la ley contemple que el convenio de la dación en pago se celebre por escrito, asimismo, que no se tenga por extinguida la obligación del deudor, hasta en tanto el acreedor reciba en forma auténtica, el bien dado en pago.

## INTRODUCCIÓN.

El presente trabajo sin duda ha tenido por objeto cumplir con un requisito académico que se exige por parte de la Facultad de Derecho, para que la suscrita como egresada de la misma, pueda obtener el título de Licenciado en Derecho, el cual otorga la facultad de ejercicio profesional respectivo.

Pero también, dentro de los inagotables aspectos del Derecho, de la Rama Civil, se encuentra el relativo a la Dación en Pago, figura jurídica poco tratada, y que para la sustentante tiene una alta importancia, dado que sin imaginar la controversia que se haya suscitado entre dos personas, es posible que la conflictiva pueda darse por terminada, aún y cuando el deudor entregue una cosa diversa a la obligación que debe cumplir, con tal de que el acreedor lo acepte, cuestión que a mi juicio debe hacerse justicia, pues cuando se llega a hacer uso de ella, da cabida a que los deudores puedan abusar de sus acreedores; concretamente cuando dos personas celebran un convenio de dación en pago, siendo materia del mismo un bien inmueble, resulta que puede el deudor cumplir en apariencia, mediante la celebración de la dación en pago, pero es posible que dicho inmueble se encuentre gravado o haya sido objeto de un acto traslativo de dominio, situación de la que se entera el acreedor al momento de pretender inscribir el convenio respectivo en el Registro Público de la Propiedad, inclusive hay tesis jurisprudenciales que refieren que tratándose de un embargo practicado sobre el bien materia de la dación en pago, con anterioridad a ésta subsiste aquél, y lo mismo ocurre cuando con anterioridad a la dación en pago el propietario ha celebrado un acto traslativo de dominio respecto del inmueble en cuestión, que también es materia de la dación en pago. Por lo que considero que la ley tiene una fisura en este aspecto, que debe corregirse; igualmente, es posible que se produzcan trastornos, cuando en apariencia legal se celebró un convenio de dación en pago, pero tiempo después el acreedor sufre la evicción del inmueble que recibió en pago; trastornos que es posible que se den, porque la ley lo permite, al contemplar en su artículo 2096 del Código Civil para el Distrito Federal, que si el acreedor sufre la evicción de la cosa que recibe en pago, renacerá la obligación primitiva, quedando sin efecto la dación

en pago; situación ésta, así como las analizadas con anterioridad, referentes al embargo y los actos traslativos de dominio habidos con antelación al convenio de la dación en pago, pueden subsanarse desde su origen, es decir que la ley no permita que con solo celebrado el convenio de la dación en pago se extinga la obligación que llama primitiva, sino que contemple que el convenio de la dación en pago se celebre por escrito, asimismo, que no se tenga por extinguida la obligación del deudor, hasta en tanto el acreedor reciba en forma auténtica, el bien dado en pago. Incluso esta propuesta impedirá que se puedan celebrar más de una dación en pago respecto de una misma obligación, prolongando el incumplimiento de una misma obligación, y haciendo que la impartición de justicia no se a pronta, asimismo, que el acreedor recurra cuantas veces sea necesario ante los Tribunales para dirimir una misma controversia, ocasionando con ello un incremento de controversias por resolver, considerando además que los Tribunales tienen cargas enormes de expedientes por estudiar.

Por lo anterior se ha propuesto modificar el artículo 2095 del Código Civil para el Distrito Federal, y derogar el artículo 2096 del mismo ordenamiento.

# **EFFECTOS DE LA DACIÓN EN PAGO EN MATERIA DE INMUEBLES**

## *CAPÍTULO PRIMERO.*

### **EXTINCIÓN DE LAS OBLIGACIONES Y LA DACIÓN EN PAGO EN MATERIA DE INMUEBLES.**

- 1.1 QUE SE CONOCE POR OBLIGACIÓN Y CUALES SON LAS  
FORMAS POR LAS QUE NACEN LAS OBLIGACIONES**
- 1.2 FORMAS DE EXTINGUIR LAS OBLIGACIONES.**
- 1.3 DEFINICIÓN DE DACIÓN EN PAGO.**
- 1.4 ELEMENTOS DE LA DACIÓN EN PAGO.**
- 1.5 NATURALEZA JURÍDICA DE LA DACIÓN EN PAGO.**

## CAPITULO PRIMERO.

### **EXTINCIÓN DE LAS OBLIGACIONES Y LA DACIÓN EN PAGO EN MATERIA DE INMUEBLES.**

#### *1.1 QUE SE CONOCE POR OBLIGACIÓN Y CUALES SON LAS FORMAS POR LAS QUE NACEN LAS OBLIGACIONES.*

La presente investigación se ocupa de los trastornos que se pueden suscitar en materia de inmuebles, respecto de una de las formas por las cuales se puede extinguir una obligación, la dación en pago.

Sin embargo, antes de abordar el estudio de la dación en pago como forma de extinguir las obligaciones, es necesario saber primero, que se conoce por obligación, como nace una obligación, que efectos puede acarrear una obligación cuando se ha contraído, y posteriormente cuales son las formas por las que se termina o se extinguen las obligaciones.

Entrando en materia, la palabra obligación deriva del latín "Obligatio, onis, que significa: **"Imposición o exigencia moral que debe regir la voluntad libre. Vínculo que sujeta a hacer o abstenerse de hacer una cosa, establecido por precepto de ley, por voluntario**

## **otorgamiento o por derivación recta de ciertos actos”.**<sup>1</sup>

Del significado de la palabra obligación, interesa para el presente trabajo, el que se refiere al vínculo que sujeta a hacer o abstenerse de hacer una cosa, establecido por la ley, porque es precisamente dentro de éste campo donde encaja ésta investigación.

Con relación al concepto de obligación, el Diccionario Jurídico Mexicano señala: **“La obligación dicen las institutas, es un vínculo jurídico por el que somos constreñidos por la necesidad de pagar alguna cosa según las leyes de nuestra ciudad...La obligación es un vínculo jurídico y por tanto como dice Gayo, nadie obliga por un consejo y de una recomendación, o de un consejo general, no se deriva obligación alguna; pero el texto de las Institutas añade, que la obligación es un vínculo jurídico con lo que quiere decirse que es un ligamen de derecho no un ligamen religioso o ético...El vínculo jurídico nos constriñe a la**

---

<sup>1</sup> SANDOVAL DE LA MAZA, Sergio, DICCIONARIO ETIMOLÓGICO DE LA LENGUA CASTELLANA. Parte I, M.E. Editores, S.L. España 1995, página 432.

**necesidad de pagar, por esta razón el orden jurídico exige que las obligaciones tengan una fuente de donde nazcan. La imposición de una obligación sin una fuente no tendría razón de ser, ni estaríamos en presencia de un orden jurídico sin ella, pues bien, las obligaciones nacen de un acuerdo de voluntades o de un ilícito, bien de cierto derecho propio, según las varias especies de causas (Gayo) y por esta razón se habla de la necesidad de pagar una cosa, añadiéndose que el pago debe hacerse según las leyes de nuestra ciudad, lo que significa que el vínculo jurídico está reconocido por el orden jurídico.”<sup>2</sup>**

La obligación como hemos visto, es una imposición de la ley o por voluntad, que debemos cumplir; si se trata de imposición de la ley, significa que por un mandato debemos cumplir, y otras veces ese mandato que se encuentra en la ley se origina a raíz de nuestra voluntad, es decir, que por voluntad unilateral, o por voluntad de dos partes que intervienen en un convenio o contrato por ejemplo, se obligan a cumplir determinadas prestaciones, como ocurriría en la celebración de un contrato de compraventa, en donde la obligación del vendedor será entregar el bien objeto de la compraventa y la

---

<sup>2</sup> Diccionario Jurídico Mexicano. UNAM Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2a. edición, Editorial Porrúa. México 1988. Página 1244.

obligación del comprador, será la de pagar un precio cierto y en dinero.

La parte de las obligaciones relativas a la dación en pago en materia de inmuebles a estudiar, se ubican en lo que se conoce como derecho personal, noción que es importante distinguir de la de derecho real. En relación al derecho real, Castan Tobeñas, señala: **“No es, sin embargo, el derecho real una figura de contornos claros, e indiscutidos en la doctrina moderna, pues hay una gran disparidad de criterios acerca de su concepto y de los caracteres que lo diferencian de la obligación...”**<sup>3</sup>

Más adelante, el mismo autor concluye, a partir de una noción inicial de cada una de ellas, que **“... El derecho real supone una relación Inmediata entre la persona y la cosa (o lo que es igual, una potestad directa sobre la cosa, que no necesita de Intermediario alguno).”**<sup>4</sup>

Por Derecho personal, **“... se entiende la necesidad Jurídica que tiene una persona denominada obligado -deudor- de cumplir voluntariamente a**

---

<sup>3</sup> CASTAN TOBEÑAS, José, DERECHO CIVIL ESPAÑOL COMÚN Y FLORAL, 10a. edición, revisada y ampliada, Tomo II, Derecho de Cosas, Vol. I Los Derechos reales en general. Editorial Reus, Madrid 1964. página 19.

<sup>4</sup> Ibidem. página 20.

**favor de otra persona, denominada acreedor, que le puede exigir, una prestación de carácter patrimonial (pecuniaria o moral)”<sup>5</sup>**

Para Martínez Alfaro, **“Derecho real es la facultad que tiene una persona de obtener directamente de una cosa las ventajas que ésta puede producir...Derecho personal o de crédito es la facultad que tiene una persona llamada acreedor de recibir y exigir de otra llamada deudor un hecho, una abstención o la entrega de una cosa.”<sup>6</sup>**

*⇒Para distinguir los derechos reales de los derechos personales, es conveniente precisar las características de unos y otros:*

*Derechos reales:*

- Es la facultad de actuar sobre la cosa.
- No requiere intermediario para su ejercicio.
- El deudor es universal e indeterminado.
- Su obligación correlativa es de no hacer.

---

<sup>5</sup> GUTIÉRREZ y GONZÁLEZ, Ernesto, DERECHO DE LAS OBLIGACIONES. 12ª. edición, 1ª. Reimpresión, Editorial Porrúa, México 1998, página 48.

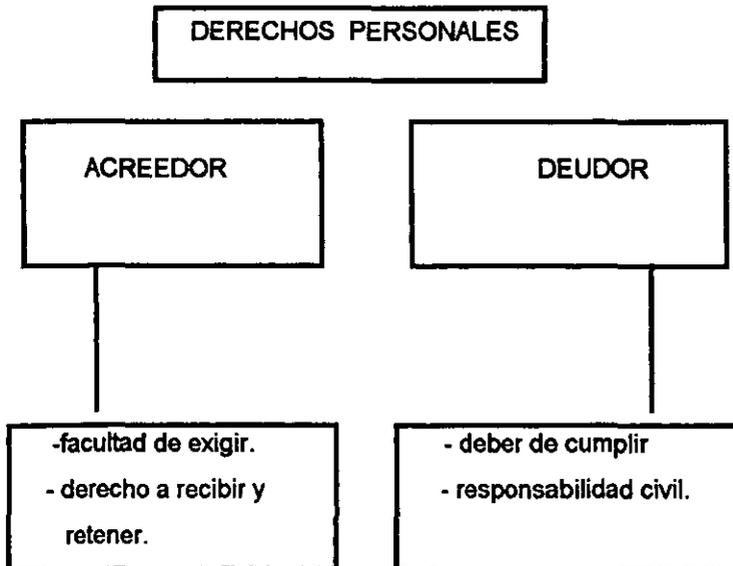
<sup>6</sup> MARTÍNEZ Alfaro Joaquín, TEORÍA DE LAS OBLIGACIONES, 2a edición, Editorial Porrúa, México 1991. página XIX.

- Genera en favor del titular derechos de preferencia y persecución.

*Derechos personales:*

- Es la facultad de recibir la prestación exigida.
- Si requiere intermediario para su ejercicio: el deudor.
- El deudor es determinado individualmente.
- Su obligación correlativa puede ser de dar, hacer o no hacer.
- Genera en favor del titular el derecho a una indemnización. ←<sup>7</sup>

El interés del presente trabajo, se centra sobre los derechos personales, o derechos de créditos, llamados también obligaciones. Por ello, a manera gráfica, se ejemplifican las facultades que el derecho otorga a los derechos personales:



<sup>7</sup> Cf. MARTÍNEZ ALFARO Joaquin. Ob. cit. página XIX.

Los elementos estructurales del derecho personal u obligación, son tres, a saber:

- Los sujetos,
- El objeto, y
- La relación jurídica.

### **Los sujetos.-**

Para que una obligación pueda exigirse de otro, es preciso que exista ese otro, por ello, son sujetos de la obligación, el deudor y el acreedor.

Los sujetos de la obligación pueden ser personas físicas o personas morales, es decir puede darse el caso de una obligación entre personas físicas, entre una física y una moral, y entre personas morales únicamente.

La Enciclopedia Jurídica Omeba señala al respecto, **“La persona que integra la relación obligacional debe ser determinada o determinable. Lo ideal es que se conozca anticipadamente cuál es la persona del acreedor y cuál la del deudor. Pero resulta muchas veces imposible, y el ordenamiento jurídico,**

**poniendo un límite, admite una indeterminación con determinabilidad...»<sup>8</sup>**

Ciertamente, en algunas obligaciones como en la declaración unilateral de voluntad, puede en un momento dado no ser determinados ambos sujetos, sin embargo, los sujetos que intervienen en el convenio que da por terminado una obligación, previo pago por parte del deudor con un bien diverso al que se encuentra obligado a pagar, (dación en pago), son siempre determinados, pues no cabe la posibilidad de que uno de ellos sea indeterminado, dado que previamente ya hubo esa determinación, es decir que el sujeto "A", es el acreedor, y el sujeto "B", es el deudor, en donde el éste ofrece al primero una cosa distinta a la que le debe, y aquél la acepta.

La afirmación anterior se ve reforzada con la opinión de Manuel Bejarano Sánchez, cuando señala: **"Para una obligación bastan dos sujetos: 1.- El que ostenta el derecho subjetivo, el que tiene la facultad y recibe el nombre de acreedor o sujeto activo, y...2.- El que soporta la deuda, el que tiene el deber... el nombre de deudor o sujeto pasivo...En la vida práctica es bastante frecuente que se establezcan**

---

<sup>8</sup> Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo XX, Muti - Opci. Driskill, S.A. Buenos Aires, Argentina 1982, página 659.

**relaciones jurídicas recíprocas, lo que significa que el deudor sea al mismo tiempo acreedor de su deudor. Las relaciones creadas por el contrato de compraventa, por ejemplo, hacen al comprador, deudor del precio de la cosa comprada y acreedor de ésta, y paralelamente constituyen al vendedor en deuda de la cosa vendida y acreedor del precio de ella...»<sup>9</sup>**

En ocasiones el deudor y del acreedor, pueden integrarse de varias personas, y así la obligación, será **mancomunada**, si el pago se divide; **solidaria**, si el pago debe hacerse por entero, e **indivisible**, si el pago no puede dividirse.

### **El objeto.-**

Estructuralmente el objeto es la cosa o el hecho de la obligación; este objeto con frecuencia suele confundirse con el objeto directo que es la conducta (dar, hacer y no hacer); aclarando en este sentido Aníbal Vélez Somarriba, cuando afirma: **“...en la obligación, el objeto directo es la conducta del deudor, y el indirecto la cosa o el hecho relacionado con dicha conducta.”**<sup>10</sup>

<sup>9</sup> BEJARANO SÁNCHEZ Manuel, OBLIGACIONES CIVILES, 5ª edición, Editorial Oxford, Colección Textos Jurídicos Universitarios, páginas 6 y 7.

<sup>10</sup> VÉLEZ SOMARRIBA, Aníbal. DERECHO CIVIL. OBLIGACIONES. Antología. Universidad Autónoma de Tabasco. Villahermosa. Tabasco 1989. Página 40.

En el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal, al que nos referiremos en lo sucesivo como Código Civil, precisa:

**“Artículo 1824.-** Son objeto de los contratos

I.- La cosa que el obligado debe dar;

II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.”

Distíngase ahora, cual es el objeto en un convenio que da por terminado una obligación, pagando el deudor una cosa diversa a la que debe: el objeto directo viene siendo para el deudor, la conducta que realiza de dar el bien con el que paga, y como el interés de este trabajo se centra en los inmuebles, será entonces la obligación de dar el inmueble; y el objeto indirecto es el inmueble mismo, con el que paga a su acreedor, y se extingue con ello la obligación del deudor.

Dentro de las características que debe cumplir el objeto indirecto, se encuentra que: debe existir en la naturaleza, ser determinado o determinable, y estar en el comercio, tratándose de obligaciones de dar, y si se trata de obligaciones de hacer, debe ser posible y ser cierto, es decir, debe ser posible, tanto en lo natural como lo en lo jurídico (que incluye que también debe estar dentro del comercio); pudiendo inclusive, ser materia de una obligación un bien futuro, como veremos; pues para el caso de faltar el objeto, indirecto como uno de los requisitos de las obligaciones, no existirían propiamente éstas, dado que se traduce el objeto en un

elemento de existencia, como se deduce de los siguientes artículos del Código Civil.

**"Artículo 1825.-** La cosa objeto del contrato debe:

1º existir en la naturaleza. 2º Ser determinada o determinable en cuanto a su especie. 3º Estar en el Comercio."

**"Artículo 1826.-** Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato. Sin embargo, no puede serlo la herencia de una persona viva, aún cuando ésta preste su consentimiento."

**"Artículo 1827.-** El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser: I.- Posible; II.- Lícito".

En el último artículo citado, se mezclan cuestiones esenciales de la obligación y de validez, pues se refiere a que el hecho sea posible, lo que implica que se debe cumplir con un requisito de existencia, en cambio el que sea lícito el objeto es un requisito de validez de la obligación y no de existencia, cuestión que no se abundará porque se entraría a un campo muy amplio que tiene que ver con la teoría de las nulidades, que no es el caso de la presente investigación. Y si en cambio, únicamente se dejará claro cuando es imposible un hecho (objeto), precisando el Código Civil lo siguiente:

**"Artículo 1828.-** Es imposible el hecho que no puede existir porque es incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo

necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización.”

“**Artículo 1829.-** No se considerará imposible el hecho que no pueda ejecutarse por el obligado, pero si por otra persona en lugar de él.”

“**Artículo 1830.-** Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres”

Con las anteriores transcripciones, queda más que explicado cual es el objeto de la obligación, y que requisitos debe cumplir tal objeto, pues bastaría por ejemplo que el objeto de la obligación fuera ilícito, esto es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres, para que se dejara de cumplir con uno de los requisitos de validez, en cambio si el objeto no fuera posible, faltaría un requisito de existencia, según hemos visto.

### **La relación jurídica.-**

Es el nexo o relación que hay entre el sujeto activo y el sujeto pasivo; no es el nexo algo palpable o material, sino algo inmaterial, y que sin embargo, por medio de dicha relación el acreedor tiene la facultad de hacer cumplir a su deudor, quien es obligado aún por la fuerza (coactivamente) para que cumpla con lo debido, por ejemplo: el sujeto “A” que ha demandado al sujeto “B” el pago de un cheque que no tuvo fondos cuando acudió a cobrarlo a la institución bancaria; el acreedor con base en el nexo que le une a su deudor (el

cheque sin fondos), tiene la facultad de obligar a su contrario para que le pague, es decir ese nexo o relación que los une, ha sido suficiente para que aún en forma coactiva le pague; pero como el sujeto "B" no quiere que le rematen sus bienes que le han sido embargados, ofrece en pago un terreno que no habita; oferta que acepta el sujeto "A" (acreedor), y firman un convenio para dar por terminado el juicio del cheque.

En palabras de Bejarano Sánchez, la relación jurídica: **"...Es el vínculo jurídico que ata al deudor con su acreedor....En la obligación, el acreedor y el deudor están conectados por la norma de derecho: los ata una relación jurídica que impone a éste conceder a aquél la prestación o abstención determinada que es su objeto."**<sup>11</sup>

La relación jurídica analizada se ubica en el plano del derecho personal o de las obligaciones, sin embargo, también existe otra relación jurídica, ésta se da entre un sujeto y una cosa, podríamos hablar de el nexo entre el propietario y el bien que posee, etc. En opinión de Bejarano Sánchez: **"...toda relación jurídica, cualquiera que ésta sea, produce consecuencias de derecho que se actualizan dentro del ámbito social de los protagonistas, y por ello, aun las**

<sup>11</sup> BEJARANO Sánchez, Manuel. Ob. cit. página 15

**relaciones persona-cosa enunciadas, repercuten o se reflejan hacia todas las demás personas y son oponibles a ellas, sentido único en que puede predicarse la existencia de un supuesto “sujeto pasivo” universal”, que obviamente no existe como tal en los derechos reales, sin en relación con cualquier derecho: todo derecho subjetivo es merecedor de respeto...Si el derecho real es oponible *erga omnes* para exigir su respeto por todo el mundo, también lo es en ese sentido el derecho personal o cualquier facultad jurídica, por aplicación de un principio universal de derecho...”<sup>12</sup>. Esta referencia es necesaria hacerla porque, el presente trabajo se refiere a los efectos que produce la dación en pago en materia de inmuebles**

Ahora bien, corresponde analizar de donde o como nacen las obligaciones.

⇒Se ha dicho que el problema de las fuentes de las obligaciones, viene desde el Derecho Romano, en las Instituciones de Gayo, ya se alude a dos fuentes: el contrato y el acto ilícito, más adelante el propio Gayo se refirió a una tercera, denominada “otras

---

<sup>12</sup> *Ibidem*. Página 16.

varias especies de causa”, ésta última si bien no definía claramente a que tipo de fuentes se refería, englobaba una serie de figuras; y así con el correr del tiempo se fueron agregando otras fuentes de las obligaciones, entre ellas el contrato y la Ley. Tiempo después, Demogue admite como fuentes: el contrato, la voluntad unilateral del deudor, los actos ilícitos, el cuasicontrato (la voluntad del acreedor) y el simple hecho. Ya más recientemente, para Enneccerus las obligaciones nacen de los negocios jurídicos (contratos, promesas unilaterales y disposición testamentaria); de los actos semejantes a los negocios y de los actos reales; de los actos ilícitos; de los actos no culposos pero que generan una obligación de indemnización; de ciertos estados de naturaleza jurídica o de hecho. ←<sup>13</sup>

En el Código Civil vigente, en el Libro Cuarto, Primera Parte, Título Primero, se intitula **“Fuentes de la Obligaciones”**, en donde reconoce las siguientes:

- 1.- El contrato,
- 2.- La declaración unilateral de la voluntad,
- 3.- El enriquecimiento ilegítimo,
- 4.- La gestión de negocios,
- 5.- Los hechos ilícitos, y
- 6.- El riesgo creado.

A efecto de no abundar en demasía porque ciertamente son temas amplios, únicamente habrá de concretar en indicar, que se entiende por cada fuente de las obligaciones.

---

<sup>13</sup> Cf. AGUIRRE GODOY, Mario. DECLARACIÓN UNILATERAL DE VOLUNTAD COMO FUENTE DE OBLIGACIONES. Vol. 36. Editorial Universitaria. Guatemala 1966. Páginas 25 a 29.

**EL CONTRATO.-** Es una especie del convenio, cuyo acuerdo de voluntades tiene por objeto producir o transferir derechos y obligaciones, por así determinarlo el Código Civil en el artículo 1793:

**“ARTICULO 1793.-** Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos”.

Y para precisar su connotación, se debe acudir a lo que es un convenio, referido en el artículo 1792, que a la letra dice:

**“ARTICULO 1792.-** Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones”.

Y el 1793, por su parte establece:

**“ARTÍCULO 1793.-** Los convenios que producen, o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.”

Ya en la práctica, suelen confundirse al contrato con el convenio, pues en ocasiones se emplean como términos sinónimos, concediéndose mayor relevancia a las obligaciones que haya contraído cada parte, sin importar el nombre que se le de. Así pues, en el tema central del presente trabajo, que lo es la dación en pago en materia de inmuebles, es de resaltar que el acuerdo mediante el

cual se da por terminada una obligación, en razón de que el deudor ofrece y el acreedor acepta recibir en pago un bien diverso al que es objeto de la obligación, es un convenio, porque extingue la obligación.

A manera de bosquejo, los requisitos estructurales del contrato considerado como acto jurídico son:

- 1.- *de existencia*
  - A.- Consentimiento de las partes,
  - B.- El objeto (como ya se vio, el directo se refiere al dar, hacer y no hacer; y el indirecto que es la cosa materia de la obligación.
  - C.- La solemnidad.
  
- 2.- *de validez*
  - a.- La capacidad de las partes (de goce y de ejercicio).
  - b.- Ausencia de vicios de la voluntad (error, dolo, mala fe, temor o violencia, y lesión).
  - c.- El cumplimiento de la forma y
  - d).- La licitud en el objeto, motivo o fin.

**LA DECLARACIÓN UNILATERAL DE LA VOLUNTAD.-** ⇒El principio de la "autonomía de la voluntad", tiene su origen en el Derecho Canónico, que se esforzó por mantener el respeto a la palabra dada, prescindiendo de toda

solemnidad o formalismo; luego fue recogido por la Legislación revolucionaria en Francia e incorporado en el Código de Napoleón, ⇐<sup>14</sup> llegando hasta el actual Código Civil Mexicano.

La declaración unilateral de la voluntad, es fuente de obligaciones, que se refiere a la libertad de que goza toda persona para obligarse, sin necesidad de otra voluntad que acepte dicha obligación, si tal es su deseo; como se desprende de los siguientes artículos del Código Civil, que establecen:

**“ARTÍCULO 1860.-** El hecho de ofrecer al público en determinado precio, obliga al dueño a sostener su ofrecimiento”.

**“ARTÍCULO 1861.-** El que por anuncios u ofrecimientos hechos al público, se comprometa a alguna prestación en favor de quien llene determinada condición o desempeñe cierto servicio, contrae la obligación de cumplir lo prometido”.

**“ARTÍCULO 1862.-** El que en los términos del artículo anterior ejecutare el servicio pedido o llenare la condición señalada, podrá exigir el pago o la recompensa ofrecida.”

La declaración unilateral de la voluntad es importante no hay duda; pero para cuestiones de celebrar un convenio de dación en pago, no importa de donde o como surja la obligación, sino que la

---

<sup>14</sup> Cf. *Ibidem*. Página 19

cuestión es, que una vez que nacieron las obligaciones a la vida jurídica, sea cual fuere su origen, mediante la dación en pago es posible su extinción.

**ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA.-** Como su nombre lo indica es un enriquecimiento en donde no hay causa que legalmente la justifique, el artículo 1882 de nuestro Código Civil, establece:

**“ARTÍCULO.-** El que sin causa se enriquece en detrimento de otro, está obligado a indemnizarlo de su empobrecimiento en la medida que él se ha enriquecido”.

**LA GESTIÓN DE NEGOCIOS.-** Como cuarta forma por la que nacen las obligaciones, **“Consiste en la intromisión Intencional de una persona que carece de mandato y de obligación legal, en los asuntos de otra, con el propósito altruista de evitarle daños o de producirle beneficios.”**<sup>15</sup>

Así el artículo 1896 del Código Civil, establece:

**“ARTÍCULO 1896.-** El que sin mandato y sin estar obligado a ello se encarga de un asunto de otro, debe obrar conforme a los intereses del dueño del negocio”.

<sup>15</sup> BEJARANO Sánchez Manuel. Ob., cit. página 164.

La gestión de negocios, por referirse a aquella persona que sin mandato se encarga de un asunto, si puede tener una relación con la dación en pago, pues como ya se dijo con anterioridad no importa el medio por el cual surjan, sino que lo importante es que una vez vivas y latentes las obligaciones, por medio de la dación en pago se pueden extinguir las mismas.

**LOS HECHOS ILÍCITOS.**- Como forma por la que nacen las obligaciones, se refiere a aquellos hechos contrarios a la ley, o a la buena costumbre, en donde se cause un daño a otro, encontrando su explicación en el artículo 1910 del Código Civil, que es del siguiente tenor:

**“ARTÍCULO 1910.-** El que obrando ilícitamente o contra las buenas costumbres cause daño a otro, está obligado a repararlo, a menos que demuestre que el daño se produjo como consecuencia de culpa o negligencia inexcusable de la víctima”

**EL RIESGO CREADO.**- Como fuente de obligaciones, se refiere a una obligación de hacer, que cuando se omite de acuerdo a lo convenido, hay responsabilidad de pagar los daños y perjuicios que surjan, ejemplificando lo anterior el Código Civil, en los artículos siguientes:

**”ARTÍCULO 2104.-** El que estuviere obligado a prestar un hecho y dejare de prestarlo no lo prestare conforme a lo convenido, será responsable de los daños y perjuicios en los términos siguientes...”

**”ARTÍCULO 1913.-** Cuando una persona hace uso de mecanismos, instrumentos, aparatos o sustancias peligrosas por si mismos, por la velocidad que desarrollen, por su naturaleza explosiva o inflamable, por la energía de la corriente eléctrica que conduzcan o por otras causas análogas, está obligada a responder del daño que cause, aunque no obre ilícitamente, a no ser que demuestre que ese daño se produjo por culpa o negligencia inexcusable de la víctima.”

Ahora bien, una vez agotado el tema de como nacen las obligaciones a la vida jurídica, corresponde su turno estudiar la manera de como se ven cumplidas, o mejor dicho, de que manera las obligaciones se terminan o extinguen; porque no es lo mismo que una obligación se “cumpla”, que implica dar, hacer o no hacer precisamente a lo que se está obligado; a que prescriba por ejemplo su cumplimiento y el deudor ya no pueda ser obligado a satisfacerla, pues en éste caso, desde luego no se puede hablar de cumplimiento, sin embargo, la obligación muere, se extingue, sin que el acreedor pueda tener ya relación jurídica con el deudor, quien no puede ser obligado a satisfacer la obligación. Además de

las formas referidas para que una obligación se extinga, existen otras, las que trataremos someramente.

## 1.2 FORMAS DE EXTINGUIR LAS OBLIGACIONES.

Para Castán Tobeñas, se conoce como: **“Modos o causas de extinción de la obligación los distintos hechos o negocios a virtud de los cuales la obligación deja de existir.”**<sup>16</sup>

En la actualidad conocemos diversas formas para dar por terminada una obligación, hay autores como Manuel Borja Soriano, que las han clasificado, de acuerdo a las causas que en lo general extinguen las obligaciones:

⇒a).- **Primera categoría.**- Con esta forma, *el acreedor obtiene plenamente la satisfacción del cumplimiento de la obligación*, sin que pueda pedir más, ni queda tampoco obligación alguna pendiente a cargo del deudor. El pago, viene a ser la forma normal para que una obligación termine, dado que el pago es el cumplimiento de la prestación debida. ←<sup>17</sup>

<sup>16</sup> CASTÁN Tobeñas, José. DERECHO CIVIL ESPAÑOL COMÚN Y FLORAL, Tomo I, Introducción y parte general, volumen segundo: Teoría de la relación jurídica, página. 723 y 727, 10a. edición, Editorial Reus, S.A. Madrid, 1963, CITADO POR, Joaquín Martínez Alfaro, TEORÍA DE LAS OBLIGACIONES, segunda edición, editorial Porrúa, México 1991, página. 335.

<sup>17</sup> Cf. BORJA SORIANO MANUEL, TEORÍA DE LAS OBLIGACIONES, 7a. Edición, Editorial Porrúa. Tomo I. México 1971. página 281

El término resolutorio.- Se puede decir que es la forma mediante la cual se extinguen las obligaciones, cuando ha llegado el plazo o se cumplió la condición a que se sujetó la misma.

Con la aclaración de que el plazo y el término son suspensivos, cuando de ellos depende el nacimiento de la obligación y resolutorios cuando de su verificación (llegado el plazo o cumplida la condición), se extingue la misma. En este sentido opina BEJARANO SÁNCHEZ, al respecto: **“La eficacia de la obligación está sujeta al término o plazo si la iniciación de sus efectos, o su extinción, depende de la llegada de un acontecimiento futuro necesario; es decir, si la producción de los efectos del acto, o la resolución de éstos queda sometida al advenimiento de un suceso cierto y futuro. El hecho es necesario o cierto cuando forzosamente habrá de acaecer...la condición es un acaecimiento de realización contingente (incierto), pues no se sabe si habrá de producirse o no;...”**<sup>18</sup>

⇒b).- **Segunda categoría.**- Estas formas, tienen como carácter común, *el que el acreedor, obtiene una satisfacción distinta de aquella a la que tenía derecho*, concretamente en: 1º.-

<sup>18</sup> BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. Ob. cit. páginas 532 v. 539.

la novación en pago, 2º.- la dación en pago (la cual será estudiada ampliamente), 3º.- la compensación, y 4ª.- la confusión.

c).- **Tercera categoría.**- En esta categoría se encuentran los modos por los cuales, ciertamente la obligación se extingue, sin que el acreedor haya obtenido la satisfacción de la obligación: concretamente: 1ª.- la remisión de la deuda, 2ª.- el perdón y la quita, 3ª.- la imposibilidad de ejecución, por caso fortuito o fuerza mayor, 4ª.- el término resolutorio y la condición, 5ª.- la prescripción negativa o liberatoria, 6ª.- la nulidad y la rescisión. ←<sup>19</sup>

**Primer categoría extintiva de obligaciones.- el pago, "...en el sentido técnico del término, es el cumplimiento de la prestación, objeto de la obligación. Subdividiéndose las obligaciones, como sabemos, en obligaciones de dar, de hacer y de no hacer, el pago puede consistir en una abstención, en un acto positivo o en la entrega de una suma de dinero o cosa determinada."**<sup>20</sup>

En este apartado relativo al pago, si bien es cierto que habrá de cumplirse la obligación precisamente con el objeto que se adeuda, resulta que también existen otros puntos que se deben de

<sup>19</sup> BORJA SORIANO, Manuel, Ob. cit. página 281.

<sup>20</sup> BONNECASE, Julien, ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL. Traducido por el Licenciado José M. Cajica, Jr. Tomo II, Derecho de las Obligaciones y del Crédito. Cárdenas Editor y Distribuidor, 1985. página 452

tocar para que quede en realidad comprendido este asunto del pago; tales puntos son a saber:

**I.- qué debe pagarse al acreedor,** como ya se dejó asentado, debe pagársele precisamente la cosa debida, como lo establece el Código Civil en el artículo 2062, que a la letra establece:

**“ARTÍCULO 2062.-** Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido”.

Es conveniente dejar asentado que el deudor tiene la obligación de dar, hacer o dejar de hacer todo que se obligó, precisamente en la forma en que el acreedor tiene derecho, a esta exactitud en el cumplimiento de las obligaciones a cargo del deudor, se le llama *“principio de exactitud en el pago”*, es decir pagar el deudor precisamente aquello que está obligado, debiendo además hacerlo en el lugar, tiempo y forma en que está obligado.

**II.- Como debe hacerse el pago.-** O dicho de otra manera, de que forma debe satisfacer la obligación el sujeto pasivo, al efecto, Gutiérrez y González señala: **“...Se debe hacer en la forma y manera que se hubiere pactado y, puede inclusive hacerse parcialmente en virtud de**

**convenio expreso o cuando hay una disposición de la ley.”<sup>21</sup>**

Opinión, que se haya contemplada en el artículo 2078 del precitado Código Civil, cuanto establece:

**“ARTÍCULO 2078.-** El pago deberá hacerse del modo que se hubiera pactado; y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de ley.

Sin embargo, cuando la deuda tuviere una parte líquida y otra ilíquida, podrá exigir el acreedor y hacer el deudor el pago de la primera sin esperar a que se liquide la segunda.”

**III.- tiempo en que debe hacerse el pago.-** Desde luego debe considerarse la voluntad de los contratantes, en cuanto a los tiempos pactados para cumplirse la obligación, y de esta forma poder determinar si una obligación fue cumplida o no en el plazo pactado, como se establece en el artículo 2079 del Código Civil:

**“ARTÍCULO 2079.-** El pago se hará en el tiempo designado en el contrato, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa”

---

<sup>21</sup> CRUTIERREZ v GONZÁLEZ. Ernesto. Ob.cit. página 839.

**Pero, como lo señala Aníbal Vélez Somarriba, "... Si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos. Tratándose de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación".<sup>22</sup>**

La transcripción anterior, precisamente se encuentra a la letra asentada en el actual artículo 2080 del Código Civil, el que para obviar repeticiones, se tiene por reproducido.

Entendiéndose a nuestro parecer, por tiempo necesario, aquél cuya duración va a depender de la obligación de hacer, esto es, el tiempo razonable que pueda alcanzar para que el obligado elabore, fabrique, confeccione, etc., el objeto ( casa, silla, barco, prenda de vestir, etc.), que desde luego va a variar en cada caso, pues no será lo mismo edificar una casa, que reparar un aparato electrodoméstico, que el tiempo será menor en éste último caso. Sin embargo, creemos que aún y cuando se trate de una misma

---

<sup>22</sup> VÉLEZ.SOMARRIBA. Aníbal. Ob. cit. página 63

obligación en dos casos, por ejemplo de edificar una casa, dependerá desde luego, del tamaño de ambas, así como de trabajos especiales y otros pormenores que sean materia de la obligación.

Una cuestión que va implícita en la forma de pago, se refiere a aquellos casos en que un deudor, desea hacer pagos anticipados a su acreedor, sin embargo este no puede ser obligado (por recibir pagos anticipados), a que haga descuentos a su contrario. Como se encuentra establecido en el artículo 2081 del Código Civil. Pero a lo que si lo puede obligar el deudor que paga a su acreedor, es a que le entregue el documento que acredite dicho pago, e inclusive puede retener el mismo (el pago), mientras el documento respectivo no le sea entregado, como se encuentra regulado en el artículo 2088 del Código Civil.

Como ya vimos, se distinguen dos maneras diferentes para las obligaciones en que no se estableció tiempo puedan cumplirse, las primeras son en las obligaciones de dar, y en las segundas en las de hacer.

**IV.- el lugar en que debe hacerse el pago, se distinguen dos hipótesis: primera, cuando hay convenio.- "En donde se haya convenido. Si hubiere varios domicilios mencionados, el acreedor elige."**<sup>23</sup>, según se encuentra

---

<sup>23</sup> REJARANO SÁNCHEZ, Manuel. Ob. Cit. Página 245.

regulado en artículo 2082 del Código Civil, de cuyo tenor es el siguiente:

**“ARTÍCULO 2082.-** Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley.

Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualesquiera de ellos.”

Segunda hipótesis.- cuando no hay convenio.- El mismo artículo 2082, indica que a falta de convenio el pago se hará en el domicilio del deudor. Sin embargo que sucede cuando el pago se refiere a un inmueble, la ley refiere que debe hacerse en el lugar del inmueble; y cuando el pago es respecto de una cosa mueble, también el Código Civil regula, que se hará en el lugar en que la cosa mueble se entregue. Hipótesis ésta cuando no hay convenio, se encuentra establecida en forma clara en los artículos 2083 y 2084 del Código en cita, que a la letra dicen:

**“ARTÍCULO 2083.-** Si el pago consiste en la tradición de un inmueble o en prestaciones relativas al inmueble, deberá hacerse en el lugar donde éste se encuentre”.

**“ARTÍCULO 2084.-** Si el pago consistiere en una suma de dinero como precio de alguna cosa enajenada

por el acreedor, deberá ser hecho en el lugar en que se entregó la cosa, salvo pacto en contrario”

**V.- Los gastos del pago.-** Primeramente por gastos de pago entendemos, que son aquellas erogaciones que se efectúan para el cumplimiento de una obligación, como el transporte. Por regla general corren a cargo del deudor, sin embargo, las partes pueden pactar que corran a cargo del acreedor. Respecto a éste punto, el artículo 2086 del Código Civil, en estudio establece:

“” **ARTÍCULO 2086.-** Los gastos de entrega serán de cuenta del deudor, si no se hubiere estipulado otra cosa””.

**VI.- La imputación del pago.-** Tiene que ver con la cuestión relativa a que deuda se va aplicar el pago, cuando hay varias a cargo de un solo deudor en favor de un solo acreedor, pues no es nuevo que un deudor tenga varias obligaciones de pago en favor de una misma persona, y si realiza un buen día un pago parcial, (en que recibe su sueldo, o simplemente decide pagar una cantidad determinada), a cual de sus deudas se aplicará su abono, este asunto en realidad no incide en el tema central de investigación, la dación de la dación en pago, pues ésta como tal, se efectúa no como un pago parcial, sino que es una de extinguir determinada o determinadas obligaciones. Sin embargo para ilustrar acerca de la imputación de pago se transcriben los siguientes artículos del Código Civil:

**“ARTÍCULO 2092.-** El que tuviere contra si varias deudas en favor de un solo acreedor, podrá declarar, al tiempo de hacer el pago, a cuál de ellas quiere que éste se aplique”.

**“ARTÍCULO 2078.-** El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado; y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de ley.”

**“ARTÍCULO.- 2093.-** Si el deudor no hiciera la referida declaración, se entenderá hecho el pago por cuenta de la deuda que le fuere más onerosa entre las vencidas. En igualdad de circunstancias, se aplicará a la más antigua; siendo todas de la misma fecha, se distribuirá entre todas ellas a prorrata”

Para ejemplificar, los tres artículos últimos citados, se hace notar que un pago parcial no puede aplicarse por voluntad del deudor, a una deuda que supere el valor del pago parcial, salvo convenio de las partes, es decir un pago parcial de cinco mil pesos, no puede aplicarse a voluntad del deudor a un adeudo de diez mil pesos, debiendo en su caso aplicarse a una deuda igual o menor a cinco mil pesos, entre las vencidas, en igualdad de circunstancias se aplicará a la más antigua, y para el caso de que todas sean de la misma fecha de vencimiento se distribuirá a prorrata el pago. Pues lo contrario, sería como ya se dijo, obligar al acreedor a aceptar un pago parcial lo que está prohibido

Una cuestión importante de la imputación del pago estriba en que si se hace el pago de una suma a cuenta de cantidades que causan intereses, lo entregado se aplica desde luego primero al pago de los intereses, y nunca puede hacerse la imputación primero al pago del capital, como lo determina el artículo 2094 del Código Civil, que establece:

**“ARTÍCULO 2094.-** Las cantidades pagadas a cuenta de deudas con intereses, no se imputarán al capital mientras hubiere intereses vencidos y no pagados, salvo convenio en contrario”.

Un ejemplo claro para ilustrar lo anterior, se encuentra en la hipótesis de que a un deudor, se le han otorgado créditos para la compra de un automóvil, y resulta que ha dejado de pagar por varios meses los intereses, así como los respectivos pagos por concepto de capital; pero un día decide pagar cincuenta mil pesos de su deuda que asciende a cien mil pesos (ochenta por capital y veinte por intereses), por lo que de los citados cincuenta mil quedarán pagados los intereses primeramente, y los treinta mil pesos restantes se aplicarán al capital.

**VII.- Quién puede hacer el pago.-** Respecto a las personas que pueden efectuar el pago, es de hacerse notar que **“...El pago puede hacerse, independientemente del mismo deudor, por todas las personas interesadas, como los**

**codeudores solidarios y los fiadores, y también por cualquiera otra persona aunque no tenga interés en ello... Sin embargo, cuando la personalidad del deudor, desde el punto de vista profesional, por ejemplo, fue tomada en consideración al celebrarse el contrato, no puede hacerse el pago por un tercero. Ningún artista puede pretender hacer el cuadro que se ordenó a otro.”<sup>24</sup>**

En resumen el pago puede hacer por:

A).- El deudor,

B).- Un tercero interesado pecuniariamente, y por

C).- Un tercero no interesado pecuniariamente.

A).- El pago hecho por el deudor, o su representante.- Así como el pago liso y llano es la forma normal de pago, también el pago hecho por la persona del deudor o su representante, es la forma normal de la persona que debe pagar. Por lo que el artículo 2065, en el primer párrafo establece:

**“ARTÍCULO 2065.-** El pago puede ser hecho por el mismo deudor, por sus representantes...””.

En consecuencia, el pago que efectúe un representante, ha de entenderse que la realizó el mismo deudor.

<sup>24</sup> BONNECASE. Julien. Ob.cit. página 453

B).- El pago hecho por un tercero interesado pecuniariamente.- **“Afirma con razón, Cunha Goncalves que “” en un pago no puede haber una persona absolutamente no interesada. Quien paga una deuda ajena tiene forzosamente algún interés en tal pago, aunque sea un interés puramente moral, como el del padre que paga las deudas del hijo... o del individuo generoso que acude a libertar a un amigo de las garras de un usurero “”... Pero el legislador en el artículo 1529 del código de 1884, con las palabras persona interesada sólo quiso designar a la persona interesada jurídicamente, considerando con este carácter al que está expuesto a ser demandado judicialmente por el acreedor, como es el codeudor, el fiador y el poseedor de la cosa hipotecada y puede justamente conjurar esta eventualidad cumpliendo la obligación.... De conformidad con esta doctrina, el código de 1928, en su artículo 2065, ha precisado el sentido del artículo 1529 del antiguo código...”<sup>25</sup>**

Y así el artículo antes citado, 2065 del Código Civil, establece en su segunda parte:

---

<sup>25</sup> BORJA SORIANO. Mamiel. Ob. cit. página 425.

**“ARTÍCULO 2065.-** El pago puede ser hecho... por cualquiera otra persona que tenga interés jurídico en el cumplimiento de la obligación.”

C).- El pago hecho por un tercero no interesado pecuniariamente.- puede hacerse de tres maneras: **a’).**- Con autorización del deudor, **b’).**- Ignorándolo el deudor, **c’).**- Contra la voluntad del deudor.

**a’).**- El Pago hecho por un tercero no interesado pecuniariamente, con autorización del deudor.

Se viene hablando de pago hecho por un tercero no interesado, sin embargo, no se puede hablar de que dicho tercero carezca de todo interés, si bien no tiene interés de ganancia, lo puede tener en el ámbito moral. Estableciendo al efecto los artículos 2066 y 2069 del Código Civil, que:

**“ARTÍCULO 2066.-** Puede también hacerse por un tercero no interesado en el cumplimiento de la obligación que obre con consentimiento expreso o presunto del deudor.”, y

**“ARTÍCULO 2069.-** En caso del artículo 2066 se observarán las disposiciones relativas al mandato.”

**b’).**- El pago hecho por un tercero no interesado pecuniariamente, ignorándolo el deudor. Lo regula expresamente el artículo 2067, que dice:

**“ARTÍCULO 2067.-** Puede hacerse igualmente por un tercero ignorándolo el deudor”

Es la hipótesis, en que un deudor, estando por vencerse su crédito no tiene dinero para solventarla, pero su pariente que tiene solvencia económica y sabe de la deuda, así como de la imposibilidad de pago del deudor, decide pagar al acreedor, pero pide a este no entere a su pariente, porque entonces se negará a que quede liquidado el adeudo. Una vez que el pariente del deudor solventó la deuda, tiene el derecho a su vez de recuperar lo que ha pagado exclusivamente; porque digamos que el indicado pariente convence al acreedor, de pagarle una suma menor de la que debía el deudor, y aquél (acreedor) aceptó, dado que la deuda se pagaría en una sola exhibición. En ésta hipótesis el pariente que pagó, no podrá a su vez recuperar el monto total del crédito, sino únicamente lo que entregó al acreedor del deudor, como lo establece el artículo 2070, de cuyo tenor es el siguiente:

**“ARTÍCULO 2070.-** En el caso del artículo 2067, el que hizo el pago sólo tendrá derecho de reclamar al deudor la cantidad que hubiere pagado al acreedor, si éste consintió en recibir menor suma que la debida.”

c’).- Pago hecho por un tercero no interesado pecuniariamente, contra la voluntad del deudor. La ley establece este supuesto, en el artículo 2067, que establece:

**“ARTÍCULO 2067.-** Puede hacerse igualmente por un tercero ignorándolo el deudor”.

Dígase en este caso, que el tercero que hace el pago ofrece primero al deudor la cosa o precio que debe, para que éste realice el pago o cumpla con la obligación, sin embargo, el deudor, por no deberle nada a dicho tercero, rehusa a aceptar, sin embargo el tercero que puede tener un interés moral, decide realizar tal pago, aún en contra del deudor. Sin embargo, el acreedor que ha recibido el pago de un tercero, no tiene obligación a su vez de respetar en favor de dicho tercero, los derechos que le corresponden al deudor, como lo establece el Código Civil:

**“ARTÍCULO 2072.-** El acreedor está obligado a aceptar el pago hecho por un tercero; pero no está obligado a subrogarle en sus derechos, fuera de los casos previstos en los artículos 2058 y 2059”.

**CASO EN QUE NO PUEDE HACER EL PAGO UN TERCERO.-** Cuando por las características del deudor, no puede ser sustituido, es decir a un muralista se le encarga que pinte un cuadro, las aptitudes de dicho muralista no podrán ser iguales a de cualquier otro, así lo regula el 2064 del Código Civil establece:

**“ARTÍCULO 2064.-** La obligación de prestar algún servicio se puede cumplir por un tercero, salvo el caso en que se hubiere establecido, por pacto expreso, que la

cumpla personalmente el mismo obligado, o cuando se hubieren elegido sus conocimientos especiales o cualidades personales.”

**VIII.- A quien debe hacerse el pago**, por regla general, será al acreedor, permitiendo la ley los siguientes:

- a).- Al acreedor o al representante del acreedor.
- b).- Al incapacitado.
- c).- Al poseedor del crédito.
- d).- A un tercero.

a).- Cuando, el pago se hace al acreedor o al representante del acreedor.- Se ha dicho que el pago normal, es el realizado al mismo acreedor, sin embargo, cuando éste tiene autorizado a un representante para tales efectos, válidamente se tiene por hecho el pago que se hace al representante del acreedor, como se establece en el artículo siguiente:

**“ARTÍCULO 2073.-** El pago debe hacerse al mismo acreedor o a su representante.”

Disposición la anterior, que como toda regla general tiene una excepción, la establecida en el artículo 2077, cuando dice:

**“ARTÍCULO 2077.-** No es válido el pago hecho al acreedor por el deudor después de habersele ordenado judicialmente la retención de la deuda.”

Artículos que no requiere mayor explicación, pues se entiende tal situación.

b).- Respecto al pago hecho al incapaz.- Habrá que destacar primeramente que al carecer de capacidad de ejercicio no es sujeto de derechos ni de obligaciones, por lo tanto en caso de adeudo en favor de un incapaz lo conveniente pudiera entenderse que debería hacerse a su representante legal; sin embargo, la propia ley permite como bien hecho el pago que se hace al incapacitado, siempre y cuando se conviertan en su utilidad. Así lo determina el primer párrafo del artículo 2075 del Código Civil, cuando dice:

**“ARTÍCULO 2075.-** El pago hecho a una persona incapacitada para administrar sus bienes, será válido en cuanto se hubiere convertido en su utilidad...”

c).- Por lo que corresponde al pago hecho al poseedor del crédito. Es de comprenderse que cuando una persona reclama el pago de una deuda, o el cumplimiento de una obligación es porque a eso tiene obligación el deudor, a quien por algún medio es posible exigirle ese derecho, es decir que el acreedor goza de un título suficiente y capaz para reclamar y hacer cumplir a su deudor, por ello, cuando se paga a la persona que tiene o posee el derecho o crédito, se entiende válidamente hecho el mismo. Por ejemplo, si yo deudor, he firmado un pagaré a mi primo, pero a pesar de que ha circulado, resulta que lo endoso a mi tío, quien me requiere de pago, por lo tanto el pago que yo haga a mi tío, se entiende bien hecho,

quien me entrega el pagaré. Y así mi primo ya no puede reclamarme el pago, porque ya no posee el derecho (el pagare).

Para ilustrar lo anterior, se transcribe el artículo 790, cuyo interés para el presente punto, se centra en la segunda parte, estableciendo:

**“ARTÍCULO 790.-** Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él.”

d).- El pago hecho a un tercero.- Deben contemplarse dos supuestos: el primero cuando las partes han convenido en forma expresa que el pago se haga a determinado tercero, resulta que el deudor no tiene otra obligación más que pagar a dicho tercero, y se tendrá por bien realizado; y segundo, aún cuando no hay convenio expreso de las partes de que el pago se haga a un tercero, y el deudor no obstante ello, realiza el pago precisamente a un tercero, solamente se tendrá bien hecho el pago, en cuanto se hubiere convertido en utilidad del acreedor. Ambos casos se ejemplifican respectivamente con los siguientes artículos del Código Civil:

**“ARTÍCULO 2074.-** El pago hecho a un tercero extinguirá la obligación, si así se hubiere estipulado o consentido por el acreedor, y en los casos en que la ley lo determine expresamente”.

**“ARTÍCULO 2075.-** ... También será válido el pago hecho a un tercero en cuanto se hubiere convertido en

utilidad del acreedor.”

Ahora bien, retomando el tema de: a quien debe pagarse, entendiendo el pago no simplemente como la entrega de aquello a que está obligado el deudor, sino como la satisfacción del acreedor, en cuanto a la obligación a que tiene derecho, es de hacerse notar que la dación en pago se puede celebrar con el acreedor, con el incapacitado o con un tercero, en estos dos últimos casos, siempre y cuando se hubiere convertido en utilidad del acreedor.

### **IX.- Presunción de haber pagado.-**

La ley reconoce tres formas mediante las cuales existe la presunción de que el adeudo fue pagado:

- 1.-** En caso de deuda de prestaciones periódicas.
- 2.-** En caso de pago de capital que causa interés.
- 3.-** En caso de entrega del título en que consta el crédito.

Formas que se explican de la siguiente manera:

- 1.-** En caso de prestaciones periódicas.- concretamente cuando las exhibiciones son periódicas, o de tracto sucesivo, basta que el acreedor entregue un recibo a su deudor por la última parcialidad para que éste tenga a su favor la presunción de que pagó todas las anteriores prestaciones periódicas. El ejemplo típico sería en materia de arrendamiento, cuando el arrendador expide a su

inquilino el último recibo, cuando éste debía dos años de renta, tiene la presunción el arrendatario de que pagó todo lo atrasado. Razón de ello, lo da el Código Civil:

**“ARTÍCULO 2089.-** Cuando la deuda es de pensiones que deben satisfacerse en periodos determinados, y se acredita por escrito el pago de la última, se presumen pagadas las anteriores, salvo prueba en contrario.”

**2.-** En el caso de pago de capital que causa interés.- Se sabe que por regla general, que en estos casos, primero se pagan los intereses con las cantidades que vaya pagando en forma periódica el deudor, y al cubrirse dichos intereses, y demás accesorios (como gastos de cobranza), entonces el sobrante se aplicará al capital. En consecuencia cuando se ha pagado el capital, se tiene por finiquitada la deuda, si ésta causaba intereses. Así lo establece el Código Civil:

**“ARTÍCULO 2090.-** Cuando se paga el capital sin hacerse reserva de créditos, se presume que éstos están pagados.”

**3.-** Y tocante a la presunción de pago en caso de entrega del título en que consta el crédito. Como ya vimos, el pago se entiende por bien hecho a quien posee el derecho, esto es título, y a cambio de su pago desde el luego el deudor tiene la facultad para exigir la entrega del título correspondiente, pues sabe perfectamente que un

acreedor de mala fe, bien podría volver obligarlo a cumplir. Por lo que se colige, que toda entrega del título en que se encuentra consignada la obligación, implica la presunción de pago, salvo prueba en contrario, como lo establece el Código Civil:

**“ARTÍCULO 2091.-** La entrega del título hecho al deudor hace presumir el pago de la deuda constante en aquél”.

La cuestión relativa a la presunción de pago, en realidad no tiene injerencia alguna en la dación en pago, básicamente porque el convenio por medio del cual se da por terminada una obligación debe probarse y no presumirse, en donde hay aceptación previa de un bien diverso al que se debe, por parte del acreedor, para tener por cumplida una obligación, a la vez que ésta queda extinguida.

#### **X- Con que debe pagarse.-**

Es sabido en primera instancia, que debe pagarse con la cosa precisamente debida, propiedad del deudor, como lo establece el artículo 2087 en su primera parte del Código Civil:

**“ ARTÍCULO 2087.-** No es válido el pago hecho con cosa ajena...”

Sin embargo, la ley permite el pago con cosa ajena, única y exclusivamente cuando el pago se hubiere hecho con una cantidad de dinero u otra cosa fungible ajena (que se pueda consumir, como comida, ropa, etc., es decir que por su uso deje de ser lo que era),

caso en el que no habrá repetición contra el acreedor que la haya consumido de buena fe. Al respecto el artículo 2087 del Código Civil en su segunda parte, estatuye:

**“ARTÍCULO.- 2087.- ...; pero si el pago se hubiere hecho con una cantidad de dinero y otra cosa fungible ajena, no habrá repetición contra el acreedor que la haya consumido de buena fe.”**

Ahora corresponde el turno, pasar al punto de con qué debe pagarse la obligación, cuando se trata de dar dinero, en virtud de que la mayoría de las obligaciones se deben cumplir precisamente en dinero, pues incluso, si una persona adeuda una cosa, su acreedor difícilmente rehusará que se le pague no con el bien adeudado, sino con dinero, que viene a ser el medio común de pago. Así en opinión de Don Ernesto Gutiérrez y González, dinero **“...es la moneda corriente en un país...La moneda en los Estados Unidos Mexicanos es de dos clases: metálica, y de papel; ésta última recibe el nombre de ‘billete’...La metálica tiene en sí un valor intrínseco, pues se elabora por lo general incluyendo en su cuerpo, un metal de los llamados ‘finos’, como la plata y el oro, en otras épocas...La moneda papel visto el costo de éste -el papel en que se imprime - no tiene un valor intrínseco; su poder adquisitivo, y el liberatorio de deudas, se lo confiere la ley.”** <sup>26</sup>

<sup>26</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Ob. cit. Páginas 854 v 855.

Por regla todas las obligaciones que deban cubrirse en dinero en nuestro país se harán precisamente en moneda del curso legal, como lo es el peso mexicano. Y sin abundar mucho sobre el tema que más bien se ubica en materia mercantil, que no es el caso, sino la civil, bastando únicamente dejar asentado, que son válidas las obligaciones contraídas en moneda extranjera, siempre y cuando al momento de cumplirse se paguen en moneda nacional al tipo de cambio que opere el día de pago, como se regula en la Ley Monetaria.

#### **XI.- Oferta de Pago y Consignación de pago.-**

La ley admite válidamente como forma de pago, la oferta de pago mediante la consignación de pago, que no es otra más que el depósito de la cantidad adeudada (mediante un billete de depósito), ante una autoridad correspondiente, a fin de que ésta le informe al acreedor que está a su disposición dicha suma, para que pase a recibirla, exhibiendo desde luego el recibo por la suma que recibe. Esta situación se presente generalmente cuando el acreedor, para hacer caer en mora a su deudor se niega a recibir lo adeudado, también se da cuando se desconoce el domicilio del deudor, y para no incurrir en mora el deudor se decide por este procedimiento. En este sentido podemos citar los siguientes artículos del Código Civil.

**"ARTÍCULO 2097.-** El ofrecimiento seguido de la consignación hace veces de pago, si reúne los requisitos que para éste exige la ley."

**“ARTÍCULO 2098.-** Si el acreedor rehusare sin justa causa recibir la prestación debida, o dar el documento justificativo de pago, o si fuere persona incierta o incapaz de recibir, podrá el deudor librarse de la obligación haciendo consignación de la cosa”.

**“ARTÍCULO 2099.-** Si el acreedor fuere conocido, pero dudosos sus derechos, podrá el deudor depositar la cosa debida, con citación del interesado, a fin de que justifique sus derechos por los medios legales.”

**“ARTÍCULO 2100.-** La consignación se hará

**“ARTÍCULO 2098.-** Si el acreedor rehusare sin justa causa recibir la prestación debida, o dar el documento justificativo de pago, o si fuere persona incierta o incapaz de recibir, podrá el deudor librarse de la obligación haciendo consignación de la cosa”.

**“ARTÍCULO 2099.-** Si el acreedor fuere conocido, pero dudosos sus derechos, podrá el deudor depositar la cosa debida, con citación del interesado, a fin de que justifique sus derechos por los medios legales.”

**“ARTÍCULO 2100.-** La consignación se hará siguiéndose el procedimiento que establezca el Código de la materia.”

La consignación como dice la ley, hace las veces de pago, por lo que en comparación con la dación en pago ambas se excluyen, pues si se consigna la deuda, opera el pago, y desde luego nada tiene que pagarse ya, y la dación en pago sale sobrando; igualmente, al celebrarse un convenio para dar por terminada una obligación entregando el deudor una cosa diferente a la que debe, también sale sobrando la consignación, por lo tanto se concluye que ambas son formas para que termine una obligación; si bien la consignación se asemeja al pago liso y llano, la dación en pago es una forma de que se extinga la obligación entregando una cosa diferente a la que se tiene obligación de cumplir.

**TÉRMINO RESOLUTORIO.-** Antes de precisar que se entiende por dicha figura jurídica, es conveniente asentar que por término, para RAFAEL DE PINA, se entiende como el: **“Momento en que un acto jurídico debe comenzar a producir o dejar de producir sus efectos característicos. Denomínase también plazo.”<sup>27</sup>**

El término resolutorio, en opinión propia vendría siendo la modalidad o el plazo a que se han sujetado las obligaciones para que las mismas terminen. Considerando por otro lado que hay plazos a que se sujetan las obligaciones, pero para que las mismas nazcan, en tal hipótesis se estaría hablando de término suspensivo, que para efectos únicamente didácticos se ha hecho referencia a éstos últimos. Al efecto establece el Código Civil:

**“ARTÍCULO 1953.-** Es obligación a plazo aquella para cuyo cumplimiento se ha señalado un día cierto.”

**“ARTÍCULO 1954.-** Entiéndese por día cierto aquél que necesariamente ha de llegar”

Continuamos ahora, con las siguientes formas por las cuales se extinguen las obligaciones, en las que el acreedor recibe cosa distinta de la que tenía derecho a exigir, de las que se dará una breve reseña.

---

<sup>27</sup> DE PINA Rafael.- DICCIONARIO DE DERECHO.- 1a. Edición, Editorial Porrúa, México 1965, página 280.

**LA NOVACIÓN.-** Es una forma de que se extinga una obligación antigua, naciendo una nueva. **“...La novación consiste en cambiar alguno o varios de los elementos básicos de la relación obligatoria: sujetos, objeto o condiciones esenciales. Siempre que se produzca la sustitución de una obligación que se extingue por otra nueva que aparece en su lugar, se habla de novación...”**<sup>28</sup>

En este sentido el Código Civil, establece:

**“ARTÍCULO 2213.-** Hay novación de contrato cuando las partes en él interesadas lo alteran substancialmente sustituyendo una obligación nueva a la antigua.”

**“ARTÍCULO 2214.-** La novación es un contrato, y como tal, está sujeto a las disposiciones respectivas, salvo las modificaciones siguientes.”

**“ARTÍCULO 2215.-** La novación nunca se presume, debe constar expresamente”.

La novación es una figura jurídica por la que extingue una obligación, quedando en su lugar otra, por ello la única semejanza

---

<sup>28</sup> RIBÓ DURÁN, Luis. DICCIONARIO DE DERECHO, 2ª. Edición, Editorial Boch, Casa Editorial S.A.. Barcelona 1987. página 601.

con la dación en pago, es que por ambas termina una obligación; en la novación nace una obligación nueva, y se extingue la anterior, y en la dación en pago termina la obligación y no nace otra.

**REMISIÓN DE DEUDA.-** Se refiere a una forma por la que se extingue una obligación, sin que al acreedor le cumpla o pague el deudor, quien es perdonado de la misma. “...es el perdón de la deuda que el acreedor hace a su deudor, con la conformidad de éste.”<sup>29</sup> Estableciendo el Código Civil que:

“**ARTÍCULO 2206.-** Cualquiera puede renunciar su derecho y remitir, en todo o en parte las prestaciones que le son debidas, excepto en aquellos casos en que la ley lo prohíbe”

El hecho de que el acreedor perdona a su deudor de la deuda, en nada se parece a la dación en pago, excepto que por ambas se extinguen las obligaciones.

**QUITA.-** En opinión propia, se entiende como el perdón de la deuda que el acreedor hace a su deudor, de conformidad con éste, pero únicamente de una parte de la deuda.

Solo a manera de referencia, es de hacerse notar que la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, establece en lo conducente:

---

<sup>29</sup> BEJARANO SÁNCHEZ. Manuel. ob. cit. página 384.

**“ARTÍCULO 8.-** Contra las acciones derivadas de un título de crédito sólo pueden oponerse las siguientes excepciones y defensas:...fracción VIII.- Las que se basen en la quita o pago parcial que consten en el texto mismo del documento, o en el depósito del importe de la letra en el caso del artículo 132.”

La quita en el Código Civil, se regula de la siguiente manera:

**“ARTÍCULO 2973.-** Los acreedores hipotecarios y los pignoratícios podrán abstenerse de tomar parte en la junta de acreedores en la que haga proposiciones el deudor, y, en tal caso, las resoluciones de la junta no perjudicarán sus respectivos derechos....Si por el contrario, prefieren tener voz y voto en la mencionada junta, serán comprendidos en las esperas o quitas que la junta acuerde, sin perjuicio del lugar y grado que corresponda al título de su crédito.”

**COMPENSACIÓN .-** “...Es una forma de extinguir obligaciones vencidas, cumplideras en dinero o en cosas fungibles, entre personas que son acreedoras y deudoras recíprocamente; y consiste en dar por pagada la deuda de cada uno en cuantía

**Igual a la de su crédito, que se da por cobrado en otro tanto...<sup>30</sup>**

Quiere decir lo anterior, que el deudor también es acreedor, y este también es deudor, y en virtud de que ambos tienen obligaciones pendientes que cumplir en forma recíproca, entonces dan por pagada o cumplida la deuda hasta la cuantía menor del crédito. (Tu me debes 50, pero yo te debo 80, entonces se compensa la deuda por 50, y solamente te debo 30). Esta figura legal, se encuentra establecida en el Código Civil:

**“ARTÍCULO 2185.-** Tiene lugar la compensación cuando dos personas reúnen la calidad de deudores y acreedores recíprocamente y por su propio derecho”

**“ARTÍCULO 2186.-** El efecto de la compensación es extinguir por ministerio de ley las dos deudas, hasta la cantidad que importa la menor.”

La compensación como forma para extinguir obligaciones, no tiene características de la dación en pago, la que significa un ofrecimiento por parte del deudor de un bien diverso al que se encuentra obligado a dar, hacer o no hacer, con tal de que se termine la obligación, previa aceptación del acreedor.

**CONFUSIÓN DE DERECHOS.-** Como su nombre lo indica, en realidad se confunden los derechos y resulta que el

<sup>30</sup> PALOMAR DE MIGUEL, Juan, DICCIONARIO PARA JURISTAS. 1ª. Edición, Editorial Mayo Ediciones. México 1981. Página 278.

deudor viene siendo acreedor de la misma obligación. En opinión de Luis Ribó Durán, **“Es la forma de extinguirse las obligaciones por reunirse en una misma persona la condición de acreedor y deudor de una misma prestación...”**<sup>31</sup>

El Código Civil, establece al respecto:

**“ARTÍCULO 2206.-** La obligación se extingue por confusión cuando las calidades de acreedor y deudor se reúnen en una misma persona. La obligación renace si la confusión cesa”

**DACIÓN EN PAGO.-** Es la forma de extinguir las obligaciones entregando otra cosa de la que se tiene obligación de dar, hacer o no hacer al acreedor, con aprobación de éste. También se entiende, como la **“...acción de dar algo para pagar una deuda...Como forma de extinguirse las obligaciones constituye la transmisión del dominio de ciertos bienes hecha por el deudor, u otro en su nombre, al acreedor o acreedores, por el precio o valor que salda por completo una deuda o la compensa parcialmente.”**<sup>32</sup>

<sup>31</sup> RIBÓ DURÁN Luis, Ob. Cit. Página 233.

<sup>32</sup> CABANELLAS, Guillermo, DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO DE DERECHO USUAL, 2ª. Edición. Editorial Heliasta. Tomo III. Buenos Aires. Argentina 1986. página 1.

La dación en pago opera después de que una obligación ha nacido a la vida jurídica, sin importar que la trajo a la vida legal, es decir, que pudo haber nacido por cualquiera de las formas por las que hemos visto, nacen las obligaciones; y una vez que existe la obligación, la misma ha llegado a hacerse exigible, es decir que el acreedor ya tiene obligación de exigir su cumplimiento, sin embargo, es de hacerse notar que nada impide que la dación en pago pudiera darse antes de que la obligación se hiciera exigible, pues como acuerdo de voluntades, las partes bien pudieran convenir que la obligación se extinga entregando una cosa diversa a la debida, antes de que el deudor incurriera en mora.

No obstante lo anterior, generalmente la dación en pago se celebra cuando la obligación debida ya tiene el carácter de exigible, pues de otra manera el deudor no tiene premura en cumplirla, dado que es posible que este corriendo el plazo para su cumplimiento, y mientras no venza, el acreedor no puede requerir de pago, ni obligar a su contraparte a que la satisfaga.

**La dación en pago “...consiste en el cumplimiento de la obligación mediante la entrega de una cosa que no sea dinero y que, además, sea distinta de la prestación originariamente debida...”<sup>33</sup>**

---

<sup>33</sup> ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA, Tomo V, Cost - Dele, Driskill S.A. Buenos Aires Argentina 1989. página

Transcripciones las anteriores sobre la dación en pago, de las que se puede deducir, que ésta figura jurídica, se trata de un convenio entre acreedor y deudor, mediante el cual éste da en pago un bien distinto al que adeuda, aceptándolo el acreedor, dando en consecuencia por terminada la obligación.

Afirmación que se robustece con el contenido del siguiente artículo del Código Civil.

**“ARTÍCULO 2095.-** La obligación queda extinguida cuando el acreedor recibe en pago una cosa distinta en lugar de la debida”.

⇒Requisitos de la dación en pago:

- 1.- Que el acreedor acepte en recibir una cosa por otra, o una conducta por otra a que tiene derecho, renunciado al principio de “exactitud en el pago”, porque acepta algo diferente.
- 2.- Que el deudor entregue o realice la conducta en un acto y no en plazos o en forma diferida. Es decir, que la dación en pago diferida o a plazos no sería tal. Así el convenio de pago debe ser en un acto.
- 3.- Es necesario que si el objeto de la dación en pago es una cosa, debe ésta ser propiedad del deudor, pues la dación en pago con un bien ajeno será nula. ⇐<sup>34</sup>

Al respecto el Código Civil establece:

---

<sup>34</sup> Cf. BEJARANO SÁNCHEZ. *Manuel. Ob. cit. página 369*

**“ARTICULO 2087.-** No es válido el pago hecho con cosa ajena; pero si el pago se hubiere hecho con una cantidad de dinero u otra cosa fungible ajena, no habrá repetición contra el acreedor que la haya consumido de buena fe.””

Forma de extinguir las obligaciones que en lo sucesivo será estudiada más ampliamente.

**PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA.-** “La institución de la prescripción extintiva o liberatoria, produce la extinción de las obligaciones, por virtud de la inactividad del acreedor, prolongada durante determinado tiempo y bajo ciertas condiciones, a partir de la exigibilidad de la deuda.”<sup>35</sup>

Con esta forma de extinguir las obligaciones, el acreedor no se da por pagado, más bien es que por el exceso en mora en que ha incurrido el deudor, es que este deja de estar obligado a cumplirla; parecería contradictoria tal situación, pues precisamente al incurrir el deudor en exceso demora, hace que se extinga su obligación. La prescripción de las obligaciones y por ende la pérdida del derecho del acreedor de reclamar su cumplimiento, depende de la clase de obligación, debiendo transcurrir determinado tiempo para que el deudor quede liberado. Porque en dado caso, el que una obligación no se demandara por ejemplo su cumplimiento en veinte

---

<sup>35</sup> BONNECASE. Julien. Ob. cit. página 472.

años, el acreedor seguiría teniendo la facultad de ejercitarla, haciendo tal vez indefinida esa carga del deudor. En este sentido, el Código Civil, ha otorgado determinado tiempo al acreedor para que reclame su derecho, y si no lo hace dentro del mismo, pierde toda posibilidad para hacerlo.

A manera de referencia se citan los siguientes artículos del Código Civil, que se refieren a la prescripción citada como "Prescripción negativa", pues la prescripción positiva que también se contempla en el mismo título del Código Civil, se refiere a otro asunto (de adquirir bienes inmuebles mediante el transcurso del tiempo y otros requisitos), que no se tocan en este trabajo, veamos:

**"ARTÍCULO 1158.-** La prescripción negativa se verifica por el solo transcurso del tiempo fijado por la ley."

**"ARTÍCULO 1159.-** Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de diez años contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento."

Esta forma de extinguir las obligaciones no tiene lugar en la dación en pago, pues la prescripción implica que el acreedor pierda su derecho a reclamar el cumplimiento de una obligación, y la dación en pago, es precisamente dar cumplimiento a la obligación entregando una cosa por otra, previa aceptación del acreedor.

Como última forma aquí estudiada, por la que se extinguen las obligaciones se hará referencia a la imposibilidad de ejecución, aún cuando existen otras formas de que se extingan las obligaciones, como es cuando se cumple la condición a que fueron supeditadas, la carga, o aquellas en que hay varios deudores y/o varios acreedores, así como las obligaciones alternativas, facultativas, pues al estudiar además a éstas haría un trabajo centrado en las formas que se conocen para extinguir las obligaciones, objetivo que no es el del presente trabajo. Pasando de lleno a la forma en que se hace imposible el pago diremos:

### **IMPOSIBILIDAD DE EJECUCIÓN POR CASO**

**FORTUITO O FUERZA MAYOR.-** Se encuentra resumido en el principio que dice: "Nadie está obligado a lo imposible...Es imposible el cumplimiento de la obligación, cuando hay hechos inevitables, ajenos a la voluntad del deudor, que impiden en forma absoluta e insuperable la ejecución de la prestación; esos hechos ajenos e inevitables que impiden cumplir son el caso fortuito y la fuerza mayor... El principio mencionado se encuentra establecido en el artículo 211 que dispone: 'Nadie está obligado al caso fortuito'...De lo anterior se desprende que el deudor se liberará de su obligación cuando sea imposible cumplirla por impedírselo un caso fortuito o de fuerza mayor...Caso fortuito es el acontecimiento natural inevitable, previsible o imprevisible, pero que impide en forma

absoluta el cumplimiento de la obligación, ejemplo: temblor, la tormenta, la helada...Fuerza mayor es el hecho del hombre, previsible o imprevisible, pero inevitable, que impide en forma absoluta el cumplimiento de la obligación. Ejemplo: la guerra, la huelga, las órdenes de autoridad.”<sup>36</sup> Transcripción con la que no queda duda para su comprensión.

En este sentido el Código Civil establece:

“**ARTÍCULO 812.-** El que posee por menos de un año, a título traslativo de dominio y con mala fe, siempre que no haya obtenido la posesión por un medio delictuoso, está obligado...II.- A responder de la pérdida o deterioro de la cosa sobrevenidos por su culpa o por caso fortuito o fuerza mayor, a no ser que pruebe que éstos se habrían causado aunque la cosa hubiere estado poseída por su dueño...”

“**ARTÍCULO 1045.-** El impedimento temporal por caso fortuito o fuerza mayor no extingue el usufructo ni da derecho a exigir indemnización al propietario.”

“**ARTÍCULO 2017.-** En los casos en que la obligación de dar cosa cierta importe la traslación de propiedad de esa cosa, y se pierde o deteriora en poder del deudor, se observarán las reglas siguientes...V.- Si la cosa se pierde por caso fortuito o fuerza mayor, la

---

<sup>36</sup> PLANIOL, ROJINA VILLEGAS, BEJARANO, citados por MARTÍNEZ ALFARO, Joaquín, en la obra citada. página 212.

obligación queda sin efecto y el dueño sufre la pérdida a menos que otra cosa se haya convenido.”

### 1.3 DEFINICIÓN DE DACIÓN EN PAGO.

“Es un modo de extinguir las obligaciones que consiste en que el deudor ejecuta a título de pago y en favor del acreedor una prestación distinta a la debida, con la conformidad del acreedor, quien consiente en la extinción de la obligación y libera al deudor, por darle a esa ejecución los efectos de pago.”<sup>37</sup>

1.4 ELEMENTOS DE LA DACIÓN EN PAGO. Para Ernesto Gutiérrez y González, son:

- “... 1º- Existencia de un Derecho de Crédito.**
- 2º- Ofrecimiento del deudor de cumplir su obligación con un objeto diferente al debido.**
- 3º- Aceptación del acreedor de ese cambio de objeto.**
- 4º- Que el objeto que se entrega a cambio, sea dado en pago.”<sup>38</sup>**

<sup>37</sup> MARTÍNEZ ALFARO Joaquín, Ob. cit. página 340.

<sup>38</sup> GUTIÉRREZ y González Ernesto. DERECHO DE LAS OBLIGACIONES. 7a edición, editorial Porrúa. México 1990. página 1150

Se agregaría además dentro de los elementos un último, que vendría siendo: que la obligación antigua termina total o parcialmente, pues no obstante que el artículo respectivo (2095 del Código Civil), se refiere a que la obligación queda extinguida cuando el acreedor recibe en pago una cosa distinta en lugar de la debida; está el caso en que ambas partes puestas de acuerdo, deciden que efectivamente el bien que tiene el deudor, pase su dominio al acreedor, pero como no alcanza a cubrir el adeudo, y el acreedor no perdona el resto de la deuda, entonces en el convenio materia de la dación en pago, se establecería que únicamente disminuirá el adeudo hasta determinada cantidad o hasta cierto porcentaje, lo que desde luego es totalmente válido, pues es sabido que en materia de contratos impera la voluntad de las partes.

### *1.5 NATURALEZA JURÍDICA DE LA DACIÓN EN PAGO.*

Se han formado dos corrientes para explicarla:

**“1ª.- La que estima que la naturaleza de esta figura, es la de una simple forma de pago, ya que en virtud de un convenio entre acreedor y deudor, aquél consiente en recibir un objeto diverso del debido sin que ello implique la creación de una nueva obligación...2ª.- La que sostiene que la**

**dación en pago, es una novación objetiva por cambio de objeto debido y así se afirma que no son distintas, a pesar de que así se cree con frecuencia, la constitución de obligación “insolutum” y la “novandi causa”, porque en la dación en pago, las partes consideran la extinción de la obligación desde el punto de vista de la satisfacción del acreedor, y en la novación objetiva por cambio de objeto, estiman la obligación nueva sólo como subrogado de la primera, cuando en verdad desde el punto de vista jurídico sólo se debe tomar en cuenta la intención de extinguir.”<sup>39</sup>**

Respecto de las dos corrientes para explicar la naturaleza de la dación en pago, se está de acuerdo con la primera, pues en opinión particular, al darse por parte del deudor, un bien distinto al que se debe, estando de acuerdo con ello el acreedor, y terminando con ello la obligación antigua; en realidad si bien el deudor ya no tiene el deber de cumplir porque la obligación se ha extinguido, no menos cierto es que el convenio de pago no crea nuevas obligaciones, porque la entrega del bien dado en pago debe darse a

---

<sup>39</sup> Ídem.

la celebración del convenio respectivo, ya sea virtual, real o jurídicamente. Y para el caso de que el acreedor sufra la evicción del bien dado en pago, entonces la ley respectiva ha previsto que el acreedor verá revivida la obligación primitiva, por lo que consideramos que no hay novación en la dación en pago. Cuestión ésta, que aún y cuando no hay novación, no por ello estamos de acuerdo en la forma en que actualmente se regula la dación en pago en el Código Civil, pues hemos llegado a la conclusión que la ley no debe permitir que la obligación "primitiva" se extinga con la celebración de la dación en pago, sino que lo sea hasta que el acreedor reciba en forma fehaciente el bien materia del pago.

## *CAPÍTULO SEGUNDO*

### EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

2.1 QUE ES EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

2.2 PRINCIPIOS REGISTRALES.

2.3 ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD

2.4 EL SISTEMA REGISTRAL.

2.5 EL REGISTRO INMOBILIARIO.

2.6 CANCELACIÓN DE INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES.

## CAPITULO SEGUNDO.

### **EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**

#### *2.1 QUE ES EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.*

Para llegar a saber que es el Registro Público de la Propiedad, resulta indispensable realizar una breve semblanza del mismo en nuestro país, a fin de ofrecer una panorámica general y estar en posibilidad de arribar a conclusiones de aplicación general con referencia a los inmuebles inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

Como afirma Soberón Mainero **“Surgió el Registro Público de la Propiedad como un producto de las necesidades de la vida diaria a efecto de evitar que las transmisiones y gravámenes relativos a bienes inmuebles se efectuaran en forma clandestina, lo que disminuiría notablemente la estabilidad y garantía de estos bienes.”**<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. Tomo I. 2ª edición. Editorial Porrúa. México 1988. página 394

Asimismo, se estimó necesaria su aparición para proteger y preservar uno de los elementos más preciados por la persona humana: El Patrimonio.

Fue así, que desde la tradición romanista, aún con su endeble forma de publicidad para las transmisiones (la traditio), se estableció en su primer momento, la vigencia de los sistemas predicadores propios de los derechos locales y territoriales no romanos.

No obstante, a partir del siglo XV, se sintió la necesidad de reglamentar el Registro Público, aunque circunscrito a las cargas, gravámenes e hipotecas, constituidos sobre bienes inmuebles.

⇒Hacia 1539 los Procuradores de las Cortes de Toledo, en España, solicitaron a Carlos I y Doña Juana, que en cada ciudad, villa o lugar hubiere una cabecera de jurisdicción, y en ella una persona que tuviera un libro en el que se registraran los contratos y que al no registrarse éstos dentro de un término no harían fe. Como puede apreciarse, se comprendió desde ese entonces, que tan delicada tarea debía estar en manos del Estado, quien debía regular con especial interés este renglón. Efectivamente, se trataba de delimitar los intereses jurídicos y los derechos derivados de la propiedad inmueble dándole efectos cristalinos, publicitarios. ←<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Cf. ROCA SASTRE, RAMÓN MARÍA. DERECHO HIPOTECARIO. Editorial Bosch, Madrid 1963, Tomo I página 297

En esta forma, nuestra patria fue influenciada por la antigua legislación española, en este renglón entre otros. **“Existe también una compilación de muchas pragmáticas, cédulas, autos acordados por el consejo de provisiones, providencias de los virreyes, llamadas del Superior Gobierno, y muchos autos acordados de la audiencia de México, que tenían en cierta manera fuerza de ley.”**<sup>42</sup>

Efectivamente, a través de los diversos cuerpos legales españoles, se regularon materias referentes a los escribanos, sus protocolos, el depósito que deberían realizar estos últimos, etc. Pero no encontramos estrictamente hablando, una verdadera reglamentación concerniente a la materia registral.

Fue hasta el Código Civil de 1870, siguiendo los cauces de la Ley Hipotecaria Española de 1801, cuando en México se crea el Registro Público de la Propiedad, fue reglamentado en el año de 1871 que entró en virgo.

La Hipoteca constituyó el objeto principal de inscripción, en el citado Código Civil, haciendo referencias a diversas operaciones que giraban en torno a ellas, como donaciones antenuptiales,

---

<sup>42</sup> CALVA, Esteban, Instituciones de Derecho Civil. Imprenta Díaz de León y White, México 1965. Tomo I. página 3.

bienes de menores e incapacitados que en determinado momento constituyeran hipotecas.

⇒El sistema que se empleaba en el Registro, era que se hacía constar: los nombres, domicilio y profesión tanto del acreedor como del deudor. En caso de personas morales la denominación o nombre oficial de la compañía, fecha de crédito, su naturaleza, la autoridad que la suscribiera, hora de presentación en el Registro, especie de derecho que se constituía, transmitía, modificaba o se extinguía por el título, el contrato, la fecha a partir de la cual podría hacerse efectivo el pago de capital, naturaleza de derecho real o de los predios sujetos a hipoteca, con su ubicación, nombre, número, linderos, etc. ← <sup>43</sup>

Durante largo tiempo, prevaleció en nuestro país el esquema de "Oficinas de Hipotecas", para atender las funciones registrales; con la vigencia del Código Civil de 1971 se adoptó el sistema declarativo para el Registro Público, en la Ciudad de México, este modelo resultó fuente de inspiración para la mayoría de los registros públicos del país. Durante más de un siglo se manejó la función registral a través del sistema tradicional de libros, secciones y asientos registrales, de corte predominantemente manual y casuístico; con severos problemas de creciente acumulación, dispersión y complejidad para su operación eficiente; este sistema fue diseñado para atender las necesidades de una ciudad no mayor

---

<sup>43</sup> Cf COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD. 6a. edición. Editorial Porrúa. México 1984. Páginas 17, 18 y 19.

de dos millones de habitantes, sin embargo, ha tenido que atender las demandas y servicios que reclamó una de las ciudades más grandes y complejas del mundo y uno de los aparatos más extensos de América.

Con el fin de que se de a conocer a todas las personas sobre la propiedad de los inmuebles y muebles, sus limitaciones, gravámenes y en general el estado que guardan éstas, así como la posesión de los mismos, se creó el actual Registro Público de la Propiedad y del Comercio, que también se encarga del registro y constitución de las personas morales, como asociaciones y sociedades civiles, temas de los que es de interés para el presente trabajo, únicamente el relativo a los inmuebles, dado que el estudio de la dación en pago que se efectúa, es precisamente en materia de inmuebles. .

Para adentrarse un poco más, en lo que es el Registro Público de la Propiedad, es conveniente acudir a la opinión que del mismo tienen los estudiosos del Derecho sobre la materia, por lo que Guillermo Cabanellas, afirma que es la: **“Institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, a cargo de la oficina de igual nombre y reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación,**

**transmisión y extinción de tales derechos, para su constancia, defensa y eficacia ante terceros.”<sup>44</sup>**

La importancia del Registro Público de la Propiedad, para el presente trabajo, estriba en que es el órgano de gobierno que se encarga de la publicidad oficial del estado de propiedad y posesión que guardan los bienes inmuebles y sus gravámenes. Así en opinión de Bernardo Pérez Fernández del Castillo: **“El Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa encargada de prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles; algunos actos jurídicos sobre bienes muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales: asociaciones y sociedades civiles.”<sup>45</sup>**

En fecha reciente en nuestro país, en 1979, bajo el nuevo reglamento del Registro Público de la Propiedad, se transformó su sistema registral tradicional, sustituyéndolo progresivamente por el sistema de Folios: Folio Real de Inmuebles,

---

<sup>44</sup> CABANELLAS, Guillermo. DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO DE DERECHO USUAL. 20ª edición, Editorial Heliasta, Tomo VII, R - S, página 99.

<sup>45</sup> PÉREZ Fernández del Castillo Bernardo. DERECHO REGISTRAL. 6ª Edición, Editorial Porrúa, México 1997. página 61.

Folio de Muebles y Folio de Personas Morales. En paralelo se inició el uso de computadoras en el sistema registral que abarcó parcialmente, la administración de los folios registrales.

En México, el nuevo modelo registral, a través de folios, si bien es cierto que superó múltiples limitantes del sistema tradicional de libros, en la práctica ha venido a evidenciar la urgente necesidad de mejorar su administración y control, reforzando substancialmente la capacidad, velocidad y cobertura de los medios electrónicos, para evitar los continuos problemas que representa en la gestión de los folios su custodia, continua consulta, transcripción incesante de asientos, la necesidad simultánea que tienen múltiples servicios de consultar el mismo folio o grupos de folios asociados, y, sobretodo, la inmensa dificultad que representa a diario la administración, cancelación y consulta de miles de asientos registrales por operadores manuales.

Todos estos factores tienen hondas repercusiones en materia de control, seguridad y publicidad registral, igualmente, la permanencia del sistema de folios operados manualmente, trae aparejado el uso de cuantiosos equipos mecánicos, cuya adquisición y mantenimiento son muy gravosos, así como la proliferación de un pesado, lento y costosísimo aparato burocrático, para procesar manualmente los millones de asientos registrales que se generan, de manera forzosa y cotidiana.

Para poder evaluar el modelo de organización registral, resulta indispensable tener en cuenta los problemas y requerimientos que involucra la administración de millones de asientos registrales, a través de los esquemas de libros y folios señalados, así como las innovaciones que han surgido recientemente en materia de informática, para administrar organizaciones que requieren procesar cotidianamente millones de expedientes e informes, para realizar sus funciones substanciales, bajo condiciones de alta seguridad, publicidad y funcionalidad.

⇒“El objeto material del Registro Público de la Propiedad, es la llamada publicidad registral, es decir, la que se propone hacer manifiestos o notorios y conocible los derechos reales (inmobiliarios), los gravámenes que los afectan y las medidas que limiten o condicionen en su libre disponibilidad, con el beneficio de ser así. La noción de publicidad registral descansa sobre tres ideas básicas constitutivas, aplicadas a lo que es objeto material de la publicidad; hacer públicos (manifiestos y notorios), cognoscibles y oponibles los actos a que se refieren. Lo primero es hacerlos manifiestos, públicos, eliminando la clandestinidad en que nacen y despliegan sus consecuencias jurídicas. Pero como la notoriedad que se logra por este medio jurídico de la publicidad es relativa se le refuerza con la conocibilidad cierta y segura; en segundo lugar, en cuanto la organización y mecanismos de esa publicidad permiten conocer precisa y exactamente, cuanto interesa, a quien necesita saber de la existencia, alcance y efectos de los actos publicados. Por último esta notoriedad y conocibilidad, no sobrepasaría el nivel

de la mera información sería, como la que pueden dar los medios comunes de comunicación (diarios, radio, televisión), sino impusiera los actos publicados a todos, beneficiándolos con una irreductible oponibilidad. ←<sup>46</sup>

El objeto de la publicidad registral es dar seguridad jurídica, haciendo constar de manera pública la relación de transmisiones y modificaciones, por lo que únicamente tiene efectos declarativos y no constitutivos.

**“La publicidad surte efectos de notificación pública, por la cual se hace conocible de todo el mundo la existencia de las inscripciones. El Registro Público proporciona la publicidad de los actos jurídicos a través de las inscripciones efectuadas para que surtan efectos contra terceros y hace constar derechos y obligaciones, dando seguridad a las partes contratantes, mediante las inscripciones hechas en los libros respectivos. Se proporciona la publicidad registral, con el propósito de permitir que cualquier persona pueda concurrir al Registro a revisar las inscripciones de los libros y sus apéndices, para**

---

<sup>46</sup> Cf. R. BARDALLO, Julio. PRIMER CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO

**verificar el estado jurídico de la propiedad inmueble, quién es el titular y qué gravámenes, limitaciones o modalidades presenta determinado inmueble.**<sup>47</sup>

Por consiguiente la publicidad es producto de la propia inscripción, ya que con ésta se pone en conocimiento de todo el mundo la existencia del derecho real, con sus alcances y trascendencia. En realidad, la publicidad responde a la necesidad de que los terceros estén oficialmente enterados de la constitución o transferencia de derechos reales, que puedan transmitir o limitar el derecho de propiedad y de los contratos susceptibles de producir esos efectos.

En efecto, la publicidad constituye uno de los puntos medulares del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, pues a partir de ella los actos inscritos en el mismo, podrán conocerse en forma pública, es decir que toda persona que quiera conocer quien es el propietario de determinado bien, puede hacerlo, consultando los libros correspondientes, ello implica que la inscripción se haga oponible a terceros.

Para explicar la oponibilidad frente a terceros, supóngase que hay dos actos iguales, por ejemplo dos contratos de compraventa

---

<sup>47</sup> DÍAZ GONZÁLEZ VERGARA, Rodolfo. CURSO DE DERECHO REGISTRAL. Edición de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Estado de México. México 1987. Página 2.

para un mismo inmueble, a nombre de dos personas distintas, en este caso vale el acto (la compraventa), que se encuentre inscrito en Registro Público de la Propiedad; y cuando el segundo pretenda inscribirse, no será posible, pues el derecho inscrito del primero es oponible a terceros, como ya se dijo; y para el caso de que ambos derechos se encuentren inscritos en el Registro Público de la Propiedad, entonces opera el principio general del derecho, de que: “el primero en tiempo es primero en derecho”, y valdrá el acto que primero se inscribió.

Respecto de la publicidad, el artículo primero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, establece:

**“ARTÍCULO 1.-** El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros.”

En el Distrito Federal, el Registro Público de la Propiedad, depende de la Coordinación General Jurídica del Gobierno del Distrito Federal, y en los Estados de la República del Ejecutivo Local, por conducto de sus respectivos órganos.

Como ya hemos dicho, una de las cuestiones importantes del Registro Público, es la publicidad que se logra al inscribir un acto. Los actos inscribibles los determina el artículo 3005 del Código Civil, en los siguientes términos:

**“ARTÍCULO 3005.-** Solo se registrarán:

- I.- Los testimonios de escrituras o actas notariales y otros documentos auténticos;
- II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;
- III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el Juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados funcionarios y llevar impreso el sello respectivo.”

De los documentos registrables antes mencionados, si bien es cierto que todos son importantes, para la presente investigación solo interesan aquellos que se refieren a los inmuebles.

## **2.2 PRINCIPIOS REGISTRALES.-**

Se abordarán los principios registrales, únicamente para darle sentido al presente trabajo, pues en realidad, como dice LUIS CARRAL y de TERESA, los preceptos del Registro Público son un laberinto; y efectivamente al empezar a leer los artículos tanto del Código Civil, como del Reglamento del Registro Público, resultan incomprensibles en sí mismos, dado que no hay una secuencia en

la forma para inscribir un documento. **“...Los principios registrales nos sirven de guía, economizan preceptos, y sobre todo facilitan la comprensión de la materia...”**<sup>48</sup>

Tales principios son los siguientes:

- I.- PUBLICIDAD,
- II.- LEGITIMACIÓN
- III.- ROGACIÓN,
- IV.- CONSENTIMIENTO,
- V.- PRELACIÓN Y PRIORIDAD, y
- VI.- CALIFICACIÓN,
- VII.- INSCRIPCIÓN,
- VIII.- ESPECIALIDAD, y
- IX.- TRACTO SUCESIVO.

I.- ⇒**PUBLICIDAD.** Es el acto de hacer público un acto inscrito en el Registro Público de la Propiedad. ⇒Puede ser formal o material, la primera se refiere a que toda persona se encuentra en la posibilidad de consultar personalmente libros y folios y obtener las certificaciones de los mismos; la material, se concibe como los derechos que otorga la inscripción, y éstos son: la presunción de su

---

<sup>48</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis. DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL.- 6a. edición, Editorial Porrúa. México 1981. página 242.

existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito.<sup>49</sup>

Este principio registral es de fundamental importancia, ya que sin la publicidad, no se concibe al Registro Público de la Propiedad; la publicidad se ha considerado como una garantía de la propiedad, siendo por ello una característica esencial del registro.

Es así que el Registro Público de la Propiedad, al proporcionar la publicidad otorga seguridad a la propiedad inmueble, con la cual se satisface una necesidad colectiva de dar certeza y seguridad jurídica a los derechos y actos inscritos frente a todo el mundo, y en contra de terceros que resulten tener algún derecho o interés jurídico opuesto a los inscritos. La publicidad es consecuencia del requerimiento público, de crear una atmósfera de seguridad, en la cual los particulares tengan garantías específicas con respecto de sus bienes y derechos, de entre los cuales destaca el derecho de propiedad.

La institución del Registro Público de la Propiedad proporciona publicidad e información al público en general, porque es una de sus funciones que la ley le asigna y le impone.

Existen varias formas de dar publicidad respecto de la propiedad o derecho que una persona tiene sobre un bien. Tratándose de bienes inmuebles, la publicidad se da a través de la

---

<sup>49</sup> Cf. - PÉREZ, FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Ob. cit., página 76.

inscripción en el Registro Público de la Propiedad, pues la simple posesión o celebración de un contrato, no otorgan seguridad jurídica frente a terceros.

Si el Registro Público de la Propiedad no existiera, sería casi imposible investigar quien es el titular de un inmueble, y cuales son los gravámenes que lo limitan; se requeriría hacer el examen del título a través de todos sus antecedentes hasta llegar al propietario original.

La publicidad está concebida como uno de los derechos que otorga la inscripción, y éstos son la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito. Esta se encuentra concretamente en el Código Civil de la siguiente manera:

**“ARTÍCULO 3007.-** Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de terceros”

De dicho texto se puede concluir, que lo registrado es la verdad frente a todos, aún cuando no sea la realidad.

De ahí la suprema importancia de la capacitación de los registradores para que sepan calificar lo que es registrable, y que los asientos sean lo suficientemente claros, como para que cualquiera que los consulte, sin ser perito en Derecho, extienda los actos registrados.

La realidad registral tal vez no coincide con la realidad material, sin embargo, el artículo 3010 del Código Civil, en su primer párrafo acepta este principio de la fe pública registral, al establecer:

**“ARTÍCULO 3010.-** El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito...”

Si la ley no aceptara este principio, el Registro perdería su razón de ser, por lo tanto los derechos inscritos están protegidos contra terceros, como lo establece el Código Civil:

**“ARTICULO 3009.-** El Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos...”

Es decir, el tercero Registral es el que adquiere de buena fe algún derecho real sobre un inmueble. En Jurisprudencia se ha tratado el tema sobre el tercero registral, y sobre los terceros adquirentes de buena fe, al efecto la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tesis de Ejecutorias, Cuarta Parte, Tercera Sala, página 732, denominada: **“REGISTRO PÚBLICO, TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE”**, consagra:

“Es cierto que los derechos del tercero que adquiere con la garantía del registro, prevalecen sobre los derechos de la persona que obtiene la nulidad del título del enajenante porque la legitimidad de tal adquisición ya no emana del título anulado, sino de la pública registral y de

la estricta observancia del tracto continuo o sucesivo de las adquisiciones y enajenaciones no interrumpidas, que se traduce, en una absoluta concordancia de los asientos que figuran en el Registro Público de la Propiedad. También es verdad que las constancias de la nulidad del acto o contrato cesan donde no aparece inscrito un tercero adquirente de buena fe del inmueble objeto del acto anulado; pero los compradores no pueden conceptuarse como terceros de buena fe, si no ignoraron el vicio de origen del título de su enajenante, que también le es oponible; además, no basta que el adquirente se cerciore de que el inmueble está inscrito a nombre de su vendedor, sino que es necesario que examine todos los antecedentes registrados, pues si no existe continuidad en los títulos de las personas que aparecen en el registro, no puede precaverse de una ulterior reclamación.”

Ahora bien, la publicidad formal, consiste en la posibilidad de obtener del Registro Público de la Propiedad, las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como de poder consultar personalmente los libros y folios. El Código Civil lo señala:

**“ARTÍCULO 3001.-** El Registro será Público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo solicitan, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen.”

ESTA TESIS NO SALE  
DE LA BIBLIOTECA

A su vez el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, establece:

**“ARTÍCULO 1º.-** El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros.”

De lo anterior se desprende, que no se necesita tener interés jurídico para examinar personalmente los libros y folios, como tampoco para solicitar y obtener constancias y certificados de lo asentado o anotado.

**II.- PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.** La legitimación es uno de los principios más importantes de la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.

Respecto de este principio, Bernardo Pérez Fernández del Castillo, opina **“...es el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder de realizar un acto jurídico con eficacia... Algunas veces la legitimación se asimila a la apariencia jurídica, En efecto, debemos tomar en cuenta que la apariencia es la causa de la legitimación porque, si se tienen**

**suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho, éste llega a ser válido. La apariencia jurídica existe cuando la ley, para proteger al tercero de buena fe, le da valor a una situación o actuación jurídica que se contrapone con la realidad... La presunción de validez que otorga el Registro a los actos inscritos, no obstante su falta de coincidencia con la realidad permite la eficacia de las transacciones realizadas por el titular registral...La legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro, de tal manera que mientras no se prueba la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevale (sic) lo que se encuentra asentado. Lo inscrito es eficaz y crea una presunción *juris tantum* de que el titular aparente es el real; pero si se trata de actos en los cuales se afecte el interés de un ajeno, la presunción se vuelve *juris et de jure*, en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral”<sup>50</sup>**

---

<sup>50</sup> PÉREZ.FERNÁNDEZ.DEL.CASTILLO. Bernardo. Ob. cit. página 79.

**III.- PRINCIPIO DE ROGACIÓN.-** Es de suma importancia, y tiene que ver con la palabra rogación, de rogar, pedir.

⇒La inscripción en el Registro Público de la Propiedad se realiza a instancia de parte y nunca de oficio. Es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones. Este principio está estrechamente ligado con el consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser hecha por titular registral. ←<sup>51</sup>

Al respecto Luis Carral y de Teresa dice: **“El registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del registro. Se requiere que alguien se lo pida...”**<sup>52</sup>

**IV.- PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.-** Tiene que ver directamente como su nombre lo indica, con el consentimiento que debe dar el que será sustituido en su derecho, es decir que si un propietario, que es titular de un inmueble, desea darlo en pago en virtud de un juicio que se le reclaman cuestiones diversas a dicho inmueble, debe desde luego otorgar su consentimiento, para que ese bien del que es titular pueda pasar a ser propiedad de su acreedor en el juicio indicado. No entraremos a analizar este

<sup>51</sup> SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. APUNTES DE DERECHO CIVIL., Editorial Islas Donde Hermanos. México 1988, página 695

<sup>52</sup> CARRAL, Y DE TERESA, Luis. Ob. cit. página 247.

principio, porque no es únicamente el consentimiento el que puede hacer que se cambie de titular, como lo establece el artículo 3030 del Código Civil, cuando dice que:

**“ARTÍCULO 3030.-** Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la Ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido al hecho que no requiera la intervención de la voluntad.”

Y el artículo 3031, establece:

**“ARTÍCULO 3031.-** Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública.”

Al respecto dice Carral y de Teresa.- **“..Consiste este principio en que para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho; es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente...”**<sup>53</sup>

<sup>53</sup> CARRAL Y DE TERESA. *Loc. cit.* página 245.

**V.- PRINCIPIO DE PRELACIÓN O PRIORIDAD.-** Una de las cuestiones más importantes es aquella que tiene que ver con el derecho primero inscrito, que deriva del principio general de derecho, que establece: “el que es primero en tiempo es primero en derecho”, regla tan sabia para resolver un sinnúmero de controversias, que se plantean a diario en los Tribunales.

Para Bernardo Fernández Pérez del Castillo: **“Uno de los pilares de la seguridad proporcionado por el Registro Público de la Propiedad, es la prelación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en él inscrito o anotado presuntivamente. La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro...Analizado este asunto desde otro punto de vista, es obvio pero fundamental que existe la impenetrabilidad registral, o sea, que dos derechos no pueden, al mismo tiempo, ocupar un mismo lugar y preferencia...”**<sup>54</sup>

---

<sup>54</sup> PÉREZ.FERNÁNDEZ.DEL.CASTILLO Bernardo. Ob. cit. página 84

Analizando este punto, podemos decir que existe la impenetrabilidad registral, o sea, que dos derechos no pueden, al mismo tiempo ocupar un mismo lugar y preferencia.

Y efectivamente la protección que tiene todo titular, se basa en que la oponibilidad a terceros tiene que ver con la fecha de su inscripción.

Por su parte el artículo 3015 señala:

**“ARTÍCULO 3015.-** La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente”.

**VI.- PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN O LLAMADO TAMBIÉN DE LEGALIDAD.-** No es otra más que el estudio integral que realiza el registrador, de los documentos que les son turnados, para determinar la procedencia o no de su registro.

Examinar el título es un derecho y una obligación del registrador, quien bajo su responsabilidad lo debe realizar de manera independiente, así como en forma personalísima y libre de cualquier presión. Este examen debe ser de forma y de fondo, analizando que sea un derecho inscribible o no; la capacidad de las

partes; y la validez del acto o contrato. Esta función se encuentra regulada en el artículo 3021 del Código Civil.

Asimismo este principio se deduce del artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal:

**“ARTÍCULO 14.-** Son atribuciones de los registradores:

I.- Realizar un estudio integral de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulta de su forma y contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables;

II.- Determinar en cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir;

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

IV.- Ordenar, bajo su estricta vigilancia y supervisión, que se practiquen los asientos en el folio real correspondiente, autorizando cada asiento con su firma,

y

V.- Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como las instrucciones que les transmita el Director General”.

**VII.- PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN.-** Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público, También significa el acto mismo de inscribir.

En México, la inscripción no tiene plazo para su inscripción, a voluntad del interesado, pues no hay obligación de efectuarla en un plazo determinado, ni se impone sanción por no llevarla a cabo. Entre nosotros no se puede inscribir más que por solicitud de parte, pero los efectos de la inscripción hacen a ésta necesaria; es decir, que si no es obligatorio, si es indispensable efectuarla, pues de otro modo el titular del derecho no podría hacerle surtir efectos.

Para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el folio real o en el libro correspondiente; de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros.

El sistema registral declarativo, es el que se sigue en México, de conformidad con lo establece el Código Civil:

**“ARTÍCULO 3008.-** La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos.”

La solicitud de inscripción en el Registro Público de la Propiedad no se realiza de oficio, es un acto potestativo y rogado. La transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato. Ahora bien, si se desea que la adquisición sea oponible

frente a cualquier tercero, es necesaria su inscripción en el Registro Público.

Materialmente, la inscripción puede realizarse en libros o en folios, según el sistema que se adopte. En el primer caso, la inscripción se lleva a cabo transcribiendo los documentos en su parte esencial. En este método, el Registro Público de la Propiedad se divide en secciones y en cada una se inscriben distintos actos y hechos, por ejemplo, el de la sección primera, los títulos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles; en el segunda los gravámenes; en la tercera, los morales; en la quinta archivo y certificaciones.

En el folio real se asientan inscripciones en el sentido estricto, cancelaciones, anotaciones preventivas, notas marginales, avisos notariales, y asientos de presentación.

Con las modificaciones hechas el 3 de enero de 1978 al Código Civil del Distrito Federal, se sustituyó el sistema de libros por el de folios.

Sobre el beneficio de la utilización de folios, Sánchez Medal, opina: ⇒El establecimiento del folio real ha resultado muy útil en el Distrito Federal, pues en cada folio se concentran las características de la finca, su titular, los gravámenes y notas preventivas. En el anterior sistema, para conocer el estado de un finca, había que consultar varios libros que se encontraban en distintas secciones de las oficinas del Registro Público.⇐<sup>55</sup>

---

<sup>55</sup> Cf. SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. Ob.cit. página 688 v 689.

Sobre este principio establece el artículo 3011 del Código Civil.

**“ARTÍCULO 3011.-** 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...”.

**VIII.- PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.-** Tiene que ver directamente con cuestiones internas del Registro Público de la Propiedad, pues habrá que determinarse perfectamente y delimitarse la naturaleza, situación y linderos de los inmuebles, de tal manera que cada folio registre en lo individual un solo inmueble, inclusive tratándose de un departamento o local comercial en lo individual. Principio que se encuentra establecido en el artículo 3061 del Código Civil.

**“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 deba 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 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 se podrá exigirse su cumplimiento; el importe de la, o la cantidad máxima asegurada cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; y los réditos, si se causaren, y la fecha desde que deban 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 hubiere, y el funcionario que lo haya autorizado.”

**IX.- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.-** Se refiere a la inscripción sucesiva de hechos, (como nuevos adquirentes, la forma de su transmisión, gravámenes en general, si se han extinguido, etc.) que deben constar en cada folio, es decir no es otra más que la historia de cada inmueble, considerando desde luego a aquellos inmuebles previamente inscritos.

Este principio se propone la regla, que dentro del Registro solo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito.

### *2.3 ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.-*

El Código Civil previene en cuanto a la organización, que las Oficinas del Registro Público de la Propiedad se establecerán en el Distrito Federal en el lugar que determine el Jefe del Departamento, debiendo ahora ser, el Jefe del Gobierno del Distrito Federal. El artículo 3002, se refiere a que en el reglamento respectivo se establecerán los requisitos necesarios para desempeñar los cargos que requiera el funcionamiento del Registro Público, remitiéndose a los artículos 2 y 4 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, que a la letra establecen:

**“ARTÍCULO 2.-** El Registro Público de la Propiedad es la Institución del Departamento del Distrito Federal, a la cual está encomendada el desempeño de la función registral, en todos sus órdenes, con arreglo a las prevenciones del Código Civil..., de este Reglamento y demás disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas encaminadas al ejercicio de dicha función.”

**“ARTÍCULO 4.-** El Registro Público estará a cargo de un Director General, quien se auxiliará de registradores, un área jurídica y la demás que sean necesarias para su funcionamiento, conforme al manual de organización que expida el jefe del Departamento, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.”

#### 2.4 EL SISTEMA REGISTRAL.-

Para precisar algunas figuras jurídicas, en algunos casos como éste, vasta con remitirse a la Ley correspondiente para saber de que se trata, máxime que es a lo que cualquier fuente literaria llega, pues no es por ejemplo saber la historia o los antecedentes de los sistemas registrales, sino lo positivo, lo que opera.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, establece en el artículo 16 lo siguiente:

**“ARTÍCULO 16.-** El Sistema Registral se integrará por:

- I.- Registro Inmobiliario;
- II.- Registro Mobiliario; y
- III.- Registro de Personas.”

De los sistemas registrales, podemos decir que son las áreas de que se compone el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en virtud de que toda inscripción que soliciten las personas físicas y/o morales, se inscribirán en algunas de las áreas indicadas; además dichas áreas se identifican con el tipo de folio que lleva el citado "Registro", en los que se van a inscribir los documentos que hayan sido aprobados, agregándose un folio más, el auxiliar. A los indicados folios o áreas se les conoce con el nombre de asientos, según el artículo 17 del Reglamento, que precisa:

**"ARTÍCULO 17.-** Los asientos que se originen por las solicitudes y documentos se practicarán en los siguientes folios:

- I.- Folio Real de Inmuebles;
- II.- Folio Real de Muebles;
- III.- Folio de Personas Morales; y
- IV.- Folio Auxiliar."

## **2.5 EL REGISTRO INMOBILIARIO.-**

Como su nombre lo indica, se refiere exclusivamente a las inscripciones relativas a los inmuebles. Como se dijo con anterioridad el folio contendrá toda la historia de cada inmueble, visto en lo individual. Al efecto el artículo 3042 del Código Civil, establece:

**“ARTÍCULO 3042.-** En el Registro Público de la Propiedad 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 periodo 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.

No se inscribirán las escrituras en las que se transmita la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto por los artículos 2448 I y 2448 J de este Código en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario.””

## **2.6 CANCELACIÓN DE INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES.-**

Igual manera que en el pago su forma normal es dar, hacer o no hacer lo que se debe, también para la cancelación de las inscripciones y anotaciones, debe decirse que lo normal es cuando

se extingue la causa que les dio origen. Sin embargo, también hay otras formas para que queden canceladas las inscripciones y anotaciones, regulándolo así el Código Civil en lo siguiente:

**“ARTÍCULO 3030.-** Las inscripciones y anotaciones, pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas, o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad.”

**“ARTÍCULO 3031.-** Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública.”

## *CAPÍTULO TERCERO*

### **EFFECTOS DE LA DACIÓN EN PAGO, TRATÁNDOSE DE BIENES INMUEBLES**

- 3.1 LA DACIÓN EN PAGO EN MATERIA DE INMUEBLES.
- 3.2 QUE SE CONOCE POR EVICCIÓN.
- 3.3 LA DACIÓN EN PAGO Y LA PRELACIÓN DE CRÉDITOS EN MATERIA DE INMUEBLES.

## CAPITULO TERCERO

### **EFFECTOS DE LA DACIÓN EN PAGO, TRATÁNDOSE DE INMUEBLES.**

#### *3.1 LA DACIÓN EN PAGO EN MATERIA DE INMUEBLES.*

Cierto es que la dación en pago, se refiere a la entrega que el deudor hace en favor de su acreedor, con aceptación de éste, de una cosa o bien diverso al que se adeuda, cuyo efecto, es que la deuda (obligación) se extinga, lo que se equipara a un pago, pues el acreedor si bien es cierto que acepta un bien distinto al que se le debe, también lo es que se da por satisfecho con el mismo, pues libera a su deudor de la obligación. Los elementos para que se dé la dación en pago se precisan en la siguiente tesis: **“DACIÓN EN PAGO, ELEMENTOS DE LA”**., que la letra estipula:

“La dación en pago se configura con los siguientes elementos: A).- Existencia de un crédito. B).- Ofrecimiento del deudor de cumplir su obligación con un objeto diferente del que se debe, C).- Aceptación del acreedor de ese cambio de objeto, y D).- Que el objeto que se entregue a cambio sea dado en pago”.

Séptima Época.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Volumen: 30 Sexta Parte.

Página 33.

La dación en pago, cuando se celebra, debe hacerse en forma fehaciente, recomendándose se haga por escrito, pues ésta sería la forma idónea de probarla, dado que no cabe presumirla, principalmente por los alcances que tiene, entre ellos, de extinguir obligaciones, pues para el caso de celebrarla en forma verbal, complicaría aún la conflictiva, dado que en la práctica es muy difícil probar cualquier contrato verbal, y aún cuando llegara a probarse presuntivamente, no habría la certeza de su celebración; estando por ello, de plena conformidad con lo que establece la siguiente tesis, que al respecto indica: **“DACIÓN EN PAGO, DEBE PROBARSE PLENAMENTE LA.”** , que es del tenor siguiente:

“La dación en pago no puede presumirse, sino, por ser una forma de extinción de las obligaciones, debe probarse plenamente, y, por tanto, con una sola presunción no se demuestra.”

Séptima Época.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Volumen: 30 Sexta Parte.

Página: 33.

El objeto material de la dación en pago puede consistir en dar, hacer o no hacer algo en favor del acreedor, por parte del deudor, esto, porque la ley no limita que tipo de bienes o derechos son los

que pueden ser materia de la dación en pago; por lo que se puede afirmar, que con cualquier cosa, derecho o abstención puede pagar el deudor a su acreedor, con tal de que éste lo acepte, porque por regla general en nuestro sistema de derecho, impera la voluntad de las partes en materia de contratos, y si su voluntad es que la deuda la pague el deudor en ésta forma, el convenio de la dación en pago tiene plena validez, al menos que como en todo contrato, pueda invalidarse por vicios, o por ir contra las leyes de orden público, las buenas costumbres o la moral, temas en los tampoco se abundará, por no ser materia de la investigación.

Como se ha dejado plasmado, la dación en pago en materia de inmuebles es el interés de este trabajo, principalmente porque consideramos, que es donde puede haber más conflictiva, principalmente cuando el acreedor que recibe el bien en pago sufre la evicción de aquél; cuestión que a nuestro juicio debe ser regulada con mayor seguridad para el acreedor, no obstante que la ley establece que en caso de evicción del objeto dado en pago, renace la obligación primitiva, pues a nuestro juicio, el acreedor queda en cierta manera desprotegido, cuando a pesar de que aceptó un bien o cosa distinta a la debida como pago, al sufrir la evicción su única garantía es que revive la obligación, debiendo iniciar nuevamente requerimientos de pago o incluso iniciar otro u otros juicios para lograr que su deudor cumpla la obligación revivida; lo que le acarreará pérdida de tiempo y dinero, llegando incluso a pensar que con tal complicada forma para lograr que su deudor le pague tal vez sería mejor que su deudor ya no le pague. Pero si insiste en

que su deudor le pague lo debido, una vez que sufrió (el acreedor) la evicción, quizás su deudor nuevamente prometa un pago seguro con una cosa distinta a la debida, hipótesis en la que puede darse el caso que otra vez el acreedor sufra la evicción, y por segunda ocasión vea revivida la obligación primitiva; situación ésta, que en la vida común ya no resulta nada práctico, y si en cambio, hace que los deudores puedan jugar con la justicia, lo que a nuestro juicio debe modificarse, pues sabemos que de haber cumplido el deudor con su obligación en la forma convenida no habría dado lugar primero a la dación en pago y segundo a que el acreedor sufriera la evicción.

Y bueno, el problema no es la celebración de la dación en pago, sino su actual regulación, la que debe modificarse para evitar que el acreedor sufra la evicción, así como una serie de daños y perjuicios, que no obstante que puede su pago también reclamar, el deudor va tomando ciertas ventajas, como alargar los procedimientos de pago e incluso que el acreedor crea que la impartición de justicia no es pronta ni expedita, y en consecuencia renuncie a hacer efectivo su crédito y obligación a cargo del deudor. Por ello es que se hace la propuesta correspondiente.

La dación en pago en materia de inmuebles puede darse cuando:

a).- lo que debe el deudor es un mueble o un derecho y acepte el acreedor se le pague con un inmueble;

b).- que lo que debe el deudor sea un inmueble y acepte en pago el acreedor un derecho o un mueble;

c).- lo que debe el deudor es un inmueble y acepta en pago otro inmueble. Cuestiones éstas en la dación en pago en que tiene ver con un inmueble o inmuebles, interesando la presente investigación el punto a) y c), es decir cuando se paga con un inmueble.

Nuestro Código Civil, no establece en forma precisa como debe formalizarse un convenio de dación en pago, sin embargo se aplican a dicha materia, la mayoría de artículos de la compraventa, tratándose de inmuebles; en este sentido, como principal requisito que ha de considerarse para que la dación en pago sea válida, es necesario que el bien materia del respectivo convenio, sea propiedad del deudor, y entonces diríamos que: *ninguno puede dar en dación en pago sino lo que es de su propiedad*; norma jurídica que se contempla para la compraventa en el artículo 2269, al establecer:

**“ARTÍCULO 2296.-** Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad”.

Así como en la compraventa, el bien materia del mismo, debe ser propiedad del vendedor, también en la dación en pago, el inmueble materia del convenio de dación en pago, debe ser propiedad del deudor; en consecuencia, las obligaciones del vendedor y deudor se equiparan, así, el Código Civil establece:

**“ARTÍCULO 2283.-** El vendedor está obligado:

- I.- A entregar al comprador la cosa vendida;
- II.- A garantizar las calidades de las cosas;
- III.- A prestar la evicción.

Con relación a la dación en pago, es evidente que será obligación del que paga, hacer la entrega del inmueble al acreedor, entrega que ha de efectuarse en términos del artículo 2284 del Código Civil, que establece:

**“ARTÍCULO 2284.-** La entrega puede ser real, jurídica o virtual... La entrega real consiste en la entrega material de la cosa vendida, o en la entrega del título si se trata de un derecho... Hay entrega jurídica cuando, aún sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador... Desde el momento en que el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario.”

En este sentido, la entrega del bien inmueble dado en pago, se hará en la forma indicada, no refiriéndose este trabajo a las demás normas sobre la entrega, como la que establece que cuando se designan linderos, debe entregar todo lo que se encuentra comprendido en el mismo, aunque haya exceso o disminución; y también que la entrega de la cosa vendida debe hacerse en el lugar

convenido y si no hubiere lugar designado en el contrato, en el lugar que se encontrara la cosa en la época en que se vendió; cuestiones estas que si son importantes, sin embargo, debe decirse que su estudio de cada una de sus formas, no es objeto de este trabajo.

En este sentido, respecto a la entrega del bien materia de la dación en pago, el artículo 2095, anteriormente transcrito, establece: que la obligación queda extinguida cuando el acreedor recibe en pago una cosa distinta en lugar de la debida, lo cual en apariencia implica que el deudor entregó realmente la cosa objeto de la dación, pero en la práctica, no es así, porque el mismo artículo 2096, se refiere al caso en que el acreedor sufre la evicción, esto es que aún y cuando pudo haber una entrega virtual, no fue auténtica y entonces es posible que el acreedor sufra la evicción. Figura jurídica de la dación en pago, cuya regulación debe modificarse (en la forma en que se hace la propuesta), para evitar precisamente que el deudor sufra la evicción, quedando en la forma indicada en la propuesta final de esta investigación.

Abundando un poco más sobre la entrega, diremos que debe ser auténtica, además de un requisito su total cumplimiento, es decir, la entrega material, y hasta que quede inscrito en el Registro Público de la Propiedad en forma definitiva sin ningún problema, pues en muchas ocasiones una vez celebrado el convenio de la dación en pago, resulta que al querer inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad, existe inscrito con anterioridad a la dación en pago, desde una compraventa, cualquier acto de traslación de

dominio respecto del inmueble materia de la dación, o un gravamen diverso, como un embargo (del derecho personal), o hasta un gravamen de derecho real (como hipoteca, prenda, servidumbre que como veremos tienen preferencia sobre la dación en pago); por lo que la entrega jurídica y material será en el caso de que exista un gravamen real, totalmente imposible y en el caso de que exista un gravamen del derecho personal, será hasta que el bien se libere del mismo, si bien le va, y por cuanto a la compraventa puede ser que esa entrega jurídica ya no se verifique, resultando por tanto el acreedor con una serie de problemas que lejos de solucionar la controversia mediante la dación en pago la complicó más aún, porque ahora puede ser que las garantías de la obligación primitiva, una vez que ésta reviva, no se puedan hacer efectivas y deba empezar nuevamente su peregrinar para lograr el cumplimiento de la obligación a cargo del deudor.

Razón por la que creemos conveniente, que la dación en pago desde el punto de vista de extinción de obligaciones, dicha extinción no debe verificarse hasta en tanto se efectúe la entrega auténtica del bien materia del pago. Pues para el caso de que el deudor haya dado en garantía (y se le embarga) el inmueble que más tarde da en pago, hay Tesis que afirman que subsiste el embargo si se inscribió antes que la dación en pago, texto que es del tenor siguiente: **“EMBARGO TRABADO SOBRE UN BIEN QUE ES PATRIMONIO DEL EJECUTADO, DEBE SUBSISTIR EL”**, que a la letra dice:

“Si el actor trabó embargo sobre un bien que pertenece al patrimonio del ejecutado, y éste con posterioridad

sobre ese bien celebra un contrato de transacción y dación en pago a un tercero, se considera que el embargo debe subsistir en razón de que cuando se llevó a cabo el mismo, el bien aún le pertenecía a la ejecutada”.

#### Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo: III, Enero de 1996.

Tesis: II.2º. C.T. 13 C.

Página 284.

Circunstancia la anterior, que se robustece con la siguiente tesis de rubro: **“EMBARGOS NO INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO”**, que precisa:

“Si cuando tuvo lugar a adquisición de la propiedad de un inmueble, el embargo practicado sobre éste, no había sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad, tal embargo no puede producir efecto alguno contra el tercero adquirente”.

#### Quinta Época.

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Tomo: CV

Página 977.

Ahora bien, en el caso de que el bien inmueble materia de la dación en pago haya sido vendido con anterioridad a un tercero de

buena fe, es obvio que subsiste la compraventa, porque el deudor que primero vendió el inmueble era propietario del inmueble; además como ya se dijo con anterioridad, ningún deudor puede celebrar un convenio de dación en pago, cuyo objeto sea inmueble ajeno. Lo que se robustece con la siguiente tesis jurisprudencial: **“DACIÓN EN PAGO CON COSA AJENA”**, que establece:

“Si la demandada sabía que los bienes que tenía inscritos a su nombre en el Registro Público de la Propiedad, ya no le pertenecían, porque habían sido aplicados en propiedad al acreedor de otro juicio seguido en su contra, es nula la dación en pago que de esos mismos bienes hizo a su acreedor”.

Sexta Época.

Instancia: Tercera Sala.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Volumen LVII, Cuarta Parte.

Página. 120.

En cuanto a la segunda de las obligaciones del vendedor (a garantizar las calidades de las cosas), también se equipara a las deudor que entrega un bien de su propiedad para pagar una obligación previa aceptación del acreedor, es decir, el pagador o deudor debe garantizar al acreedor las calidades de la cosa que da en pago y es responsable de los vicios en términos de los artículos 2120, 2126, 2127, 2128, 2137, 2138, 2147, 2150, 2152 y 2154 del Código Civil, cuya referencia se hace únicamente para efectos didácticos.

Respecto de la tercera de las obligaciones del vendedor, que es prestar la evicción, (cuestión de fondo del presente trabajo), el deudor que celebra un convenio para dar por terminada una obligación, entregando un bien inmueble por la obligación que adeuda; la ley dice en el artículo 2096, que para el caso de que el acreedor sufra la evicción de la cosa que recibe en pago, renacerá la obligación primitiva, quedando sin efecto la dación en pago; sin embargo, el hecho de que pueda tenerse por extinguida la obligación mediante la dación en pago, da cabida a que el deudor pueda incurrir en una serie de actos tendientes a su no cumplimiento de la obligación, pues si con la dación en pago se tiene por extinguida la obligación con todos sus efectos, hace creer al acreedor que en realidad el deudor está cumpliendo en forma similar al pago liso y llano, lo que puede ser falso como veremos.

Cuando el acreedor que recibió un inmueble en pago, llega a sufrir la evicción del mismo, el deudor ciertamente responde de los daños y perjuicios que sufrió, además de que la dación en pago indicada queda sin efecto, y en consecuencia revive la obligación primitiva, dado que el acreedor evicto no puede actuar como un adquirente de una compraventa, en virtud de que la dación en pago no implica una novación de la obligación primitiva, en donde exista una nueva obligación que ha sustituido a aquella, pues la ley no lo permite, y solamente a la dación en pago, se le aplican las reglas generales de la compraventa, como lo refiere la Nueva Enciclopedia

Jurídica, **“...A diferencia de algunos códigos extranjeros, que regulan la dación en pago como un modo extintivo de las obligaciones, el nuestro no habla de ella, dándola únicamente por supuesta...De entre las concepciones que acerca de esta institución dominan en la doctrina aquellas que equiparan a la dación en pago a una compraventa, en que el crédito figura como precio, y esta es la aceptada por nuestra Código Civil que para algunos efectos equipara a ambas...Entre los efectos de la dación que son los mismos del pago, ha sido muy discutido el problema de los derechos del acreedor que recibe una cosa como dación en pago, en caso de evicción de esa cosa....Algún texto del Derecho romano y muchos autores modernos, estiman que la solución a este problema es que se reconozca el crédito primitivo con todas sus garantías, pues piensan que el acreedor, en este caso, no tiene derecho a la garantías de un comprador ordinario, sino tan solo a exigir el importe de la deuda primitiva que, a causa de la evicción de la cosa dada en pago, vuelve a surgir,**

**entendiendo que el acreedor solamente consintió en liberar al deudor en caso de recibir la propiedad de la cosa dada en pago, por lo que, si ello no tiene lugar, revive el crédito primitivo y con él todas sus seguridades y garantías...”<sup>56</sup>**

Las reglas genéricas de la Compraventa que se aplican a la dación en pago, se ven apoyadas aún con la siguiente tesis: “DACIÓN EN PAGO”.- , que a la letra dice:

“Este contrato tiene mucho de los caracteres del de compraventa, pero esta analogía que existe entre ambos contratos, no es bastante para que de allí pueda decirse que en todos los casos son aplicables a la dación en pago, las reglas de la compraventa, las disposiciones relativas a este último contrato, que rigen la dación en pago, son únicamente las que constituyen simples aplicaciones de los principios generales; pero no las que son contrarias a dichos principios, por ejemplo: en la dación en pago, si el deudor ha dado una cosa por una deuda que en realidad no existía, puede reivindicar la misma cosa, en tanto que, en la compraventa, si alguien ha vendido una cosa, estipulando que el precio se compensaría con la deuda que tenía, respecto del comprador, no podrá recuperar la cosa vendida, y el

---

<sup>56</sup> MASCAREÑAS Carlos E., NUEVA ENCICLOPEDIA JURÍDICA. Tomo IX, Editorial Francisco Seix S.A., Barcelona 1975. Página 172 v 173.

vendedor solo tiene el derecho a exigir el pago del crédito, además, el contrato de compraventa es un contrato consensual, que se perfecciona por el solo consentimiento de las partes, mientras que la dación en pago se perfecciona por la tradición de la cosa dada.

Quinta Época.

Instancia: Tercera Sala.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Tomo: XXXVI

Página 1756.

En conclusión, según las circunstancias del caso, una vez celebrada la dación en pago, puede seguir alguna de las dos vertientes que siguen: 1.- Se celebra la dación en pago, teniéndose por extinguida la obligación, y si no hay evicción del bien dado en pago, entonces la obligación "primitiva" no va a renacer, ni tampoco quedará sin efectos la dación en pago; 2.- Se celebra la dación en pago, hay evicción, entonces la ley dice que revive la obligación primitiva, refiriéndose a ésta como la obligación por la cual se dio en pago el bien en cuestión; y como hemos dicho, entonces no murió la obligación, sigue viva; ésta solución que el Código Civil da, implica que también se puedan hacer efectivas las garantías del crédito primitivo, lo que no obstante ello, a juicio propio, debe ser modificado, porque si bien es cierto que no deja en estado de indefensión al acreedor que es privado del bien inmueble que recibió en pago, esto sí le acarrea una serie complicaciones y abulta las sobradas controversias que deben resolver los tribunales

diariamente; pues ciertamente al celebrarse la dación en pago, dicho convenio no puede siquiera hacerse respetar, únicamente es que revive la obligación primitiva y las garantías, y junto con ello volver quizás a los Tribunales en donde tal vez se celebró la dación en pago, la que no llegó a feliz término, y el hecho de volver a los Tribunales no implica continuar la controversia en donde se reclamó la obligación "primitiva" y también en donde se celebró la dación en pago, sino iniciar un nuevo procedimiento, en otro juzgado, en otro expediente, ahora ya con una conflictiva mayor, y con la consecuencia de acrecentar el ya enorme número de controversias a Juzgar por los Tribunales.

Solamente imaginémonos, que ha revivido la obligación principal, porque hubo evicción respecto al bien inmueble dado en pago, y resulta que ahora ofrece el deudor a su acreedor, otro bien inmueble para dar por terminada la obligación que revivió, haciendo incluso manifestaciones bajo protesta de decir verdad, de que el inmueble que ofrece por segunda ocasión es de su absoluta propiedad y como el interés del acreedor es que se le pague, acepta una segunda dación en pago, y como el acreedor confía en su contraparte, resulta que una vez celebrado ante Tribunales la segunda dación en pago, por cuestiones ajenas a él, vuelve a ser evicto el inmueble dado en pago, y bueno, piensa en que legalmente puede hacer que reviva por segunda ocasión la obligación primitiva, lo que es cierto; por lo tanto, aún cuando no ha quedado en estado de indefensión el acreedor evicto por segunda vez, también lo es que ha sufrido seguramente daños y perjuicios, los cuales también

puede reclamar en juicio; sin embargo, si la ley debe ser pronta y expedita, con que reviva una y otra vez la obligación primitiva dicho principio se contraviene, además como ya se refirió los Tribunales se acrecientan de expedientes por estudiar, pudiendo desde un principio darle la solución y no tener por extinguida la obligación que se pretende extinguir con la dación en pago, hasta en tanto se efectúe la entrega auténtica del bien con el cual se pagó, en donde las garantías queden vigentes así como la obligación, hasta en tanto se dé cumplimiento la citada entrega, lo que se haría vigente únicamente con una modificación en la ley respectiva, precisada en la propuesta.

En mérito de lo expuesto se colige, que para el caso de que se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad, un gravamen o un contrato traslativo de dominio con anterioridad a la dación en pago, el acreedor que recibe un inmueble en tales circunstancias, no debe de enfrentarse nuevamente a otro juicio, o quizás a otros juicios, en donde reviva la obligación "primitiva", sino que solamente acudirá al juicio único entablado en contra del deudor, en donde acredite que no pudo ejecutarse el convenio de la dación en pago, para que se siga promoviendo en el mismo expediente, y en su caso, hacer efectivas las garantías que también sigan vivas, evitando promover nuevos juicios, y así también evitar un continuo acumulamiento y sin razón de expedientes en los Tribunales, lo que traería como consecuencia una impartición de justicia pronta y expedita. Pues sabiendo el deudor que la obligación no se le tiene por extinguida mediante la dación en pago, hasta su

entrega real, así como que las garantías permanecen vigentes hasta quedar totalmente solucionada la controversia, también habrá más interés de su parte para que pague o cumpla con su obligación, y de paso menos expedientes en los Tribunales.

### 3.2 QUE SE CONOCE POR EVICCIÓN.

Se entiende como el acto por el cual una persona, por resolución judicial, es condenada a entregar el bien que adquirió a título oneroso, cuando el bien fue traslativo de dominio, al efecto el artículo 2120 establece:

**“ARTÍCULO 2120.-** Todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato”

Para Gutiérrez y González, son elementos para que se dé la evicción: **“1.- Que haya transmisión de la tenencia de una cosa, a título de dueño; 2.- Juicio seguido contra el adquirente de ella; 3.- Que lo siga la persona que tenga sobre la cosa un derecho anterior a la transmisión de la misma; o bien juicio seguido por el adquirente contra la persona que tenga la posesión de la cosa; 4.- sentencia dictada en ese juicio; 5.- que en esa sentencia se condene**

**al adquirente a entregar la cosa al actor en el juicio;...6.- Que la sentencia cause ejecutoria.”<sup>57</sup>**

Para Mascareñas, el saneamiento por evicción, **“...es la obligación de responder de la misma, la obligación que existe para el transmitente de indemnizar los daños y perjuicios al adquirente, cuando ha tenido lugar la evicción”.**<sup>58</sup>

Como se ve, el comprador de un inmueble que ha sufrido la evicción, puede reclamar a su contrario, además de que le responda por el precio íntegro que recibió por la cosa, así como los daños y perjuicios y perjuicios, como lo establecen los artículos siguientes:

**“ARTÍCULO 2126.-** Si el que enajenó hubiera procedido de buena fe, estará obligado a entregar al que sufrió la evicción:

- I.- El precio íntegro que recibió por la cosa;
- II.- Los gastos causados en el contrato, si fueren satisfechos por el adquirente;
- III.- Los causados en el pleito de evicción y en el saneamiento; y

<sup>57</sup> GUTIÉRREZ y GONZÁLEZ ERNESTO, Ob. cit. página 671

<sup>58</sup> MASCAREÑAS. Carlos E. Ob. cit. página 169.

IV.- El valor de las mejoras útiles y necesarias, siempre que en la sentencia no se determine que el vendedor satisfaga su importe”

“**ARTÍCULO 2127.-** Si el que enajena hubiere procedido de mala fe, tendrá las obligaciones que expresa el artículo anterior, con las agravaciones siguientes:

I.- Devolverá a elección del adquirente, el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición, o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción;

II.- Satisfará al adquirente el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa;

y

III.- Pagará los daños y perjuicios”

Regresando a la dación en pago, en donde el acreedor que recibió el inmueble en pago, ha sufrido la evicción; a juicio propio se considera, que no debe tenerse por extinguida la obligación primitiva como lo contempla la ley, y con ello cancelar las garantías de la obligación, pues además de toda la problemática que puede implicar para el acreedor que recibió en pago un inmueble, y que fue analizada en el punto que antecede, resulta que también puede verse condenado en un juicio de evicción entablado en su contra, no a entregar el bien que recibió en pago, sino que incluso a pagar la equivalencia del inmueble, porque ha resultado imposible la entrega, con base a que la cosa objeto de la misma ya ha salido del patrimonio del que recibió en pago el

inmueble, al haber sido vencido en un juicio reivindicatorio; pues en el caso, otro tercero diverso al evictante, por tener mejor derecho pudo recuperar el inmueble materia de la dación, y ahora el acreedor que lo recibió en pago, debe pagar su equivalencia, porque el bien ya no es posible tal entrega. No obstante que efectivamente tiene vigente su derecho el acreedor de ejercitar las acciones respectivas en contra de su deudor; enredo tal, que se evitaría simplemente con que la ley se modificara en lo conducente, como se expone más adelante en la propuesta. Además todos los juicios que el acreedor debiera iniciar en contra de su deudor, en el presente caso, para poder lograr el cumplimiento de la obligación principal, serían varios, y así que los juicios a resolver por los Tribunales sean un número mayor, como si los Tribunales pretendieran tener a su cargo un número mayor de asuntos que resolver, lo que es falso, pues a menor número de expedientes que resolver, mayor sería la rapidez y eficiencia por resolverlos, logrando con ello una impartición justa y expedita.

Las afirmaciones anteriores, se robustecen con lo que se precisa en las siguientes Tesis: **“EVICCIÓN. PAGO POR EQUIVALENCIA. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).”**, que a la letra dice:

“Si bien el artículo 2015 del Código Civil del Estado de Jalisco establece que si el acreedor sufre la evicción de la cosa que recibe en pago, renacerá la obligación primitiva. También lo es que cuando esto resulta imposible porque la cosa objeto de la misma ya ha

salido del patrimonio del o los obligados, al haber sido vencidos en un juicio reivindicatorio, sería inequitativo y dejaría indefensa a la acreedora, si se resolviera que, de sufrir la evicción o en general, de ser imposible el cumplimiento de la dación en pago tal como fue pactada, renaciera la obligación primitiva; consecuentemente, resulta justa y legal la resolución que condena al pago por equivalencia.”

Séptima Época.

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Volumen: 169-174 cuarta Parte.

Página 84.

**“EVICCIÓN Y SANEAMIENTO”**. que establece:

“La evicción es el desposeimiento jurídico que alguien sufre de una cosa que había justamente adquirido por título oneroso, o sea el abandono de dicho adquirente tiene que hacer de la cosa, en todo o en parte, por virtud de sentencia judicial dictada a instancia de quien resulte ser legítimo dueño. En consecuencia, la evicción es el hecho de perder el adquirente y recuperar el dueño, en virtud de un derecho anterior a la enajenación que al primero servía de título, la cosa que el adquirente se encontraba poseyendo; y el saneamiento es la obligación que se impone al que hizo la enajenación, de devolver al adquirente el precio de la cosa enajenada.

Ahora bien, si una persona pidió amparo en el que señaló como actos reclamados, entre otros, la diligencia de posesión al comprador de un predio, y en dicho amparo se eludió toda referencia al derecho de propiedad o de posesión definitiva, y se consiguió la protección constitucional en atención a que se consideró acreditado el hecho de la posesión por parte de la quejosa, es claro que dicha sentencia no priva en definitiva al mencionado comprador de la posesión del bien de que se trate, y no se reúnen los elementos necesarios para que proceda la acción de evicción y saneamiento”.

Sexta Época.

Instancia: Tercera Sala.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Volumen: VIII, Cuarta Parte.

Página. 141.

### ***3.3 LA DACIÓN EN PAGO Y LA PRELACIÓN DE CRÉDITOS EN MATERIA DE INMUEBLES.***

Partiendo de la premisa de que la dación en pago solo genera derechos personales, es preciso considerar que éstos no pueden competir con los derechos reales, consistentes en, la hipoteca, la prenda, las servidumbres y otros, los que tienen preferencia de pago, y en bajo ninguna circunstancia pueden competir con la dación en pago, como se deduce de los siguientes artículos:

“**ARTÍCULO 2976.-** Los créditos se graduarán en el orden que se clasifican en los capítulos siguientes con la prelación que para cada clase se establezca en ellos”.

“**ARTÍCULO 2077.-** Concurriendo diversos acreedores de la misma clase y número, serán pagados según la fecha de su título, si aquella constare de una manera indubitable. En cualquier otro caso serán pagados a prorrata”.

“**ARTÍCULO 2980.-** Preferentemente se pagarán los adeudos provenientes de impuestos, con el valor de los bienes que los hayan causado”

“**ARTÍCULO 2081.-** Los acreedores hipotecarios y los pignoratícios no necesitan entrar en concurso para hacer el cobro de sus créditos. Pueden deducir las acciones que les competan en virtud de la hipoteca o de la prenda, en los juicios respectivos, a fin de ser pagados con el valor de los bienes que se garanticen los créditos”.

“**ARTÍCULO 2082.-** 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 ley”

“**ARTÍCULO 2083.**- Cuando el valor de los bienes hipotecados o dados en prenda no alcanzare a cubrir los créditos que garantizan por el saldo del deudor entrarán al concurso los acreedores de que se trata, y serán pagados como acreedores de tercera clase”.

Con los anteriores artículos a groso modo, se entiende que los derechos reales de hipoteca, prenda y otros, no pueden competir con los derechos personales que es donde se ubica el cumplimiento de la obligación surgida por la dación en pago en materia de inmuebles.

## *CAPITULO CUARTO.*

ALGUNOS TRASTORNOS QUE SE PRODUCEN AL DARSE UN INMUEBLE EN PAGO, LA CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA DE REFORMA AL ARTÍCULO 2095 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, Y LA JUSTIFICACIÓN DE DEROGACIÓN DEL ARTÍCULO 2096 DE DICHO ORDENAMIENTO.

4.1 ALGUNOS TRASTORNOS QUE SE PRODUCEN AL DARSE UN BIEN INMUEBLE EN PAGO.

4.2 CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA DE REFORMA AL ARTÍCULO 2095 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, Y LA JUSTIFICACIÓN DE DEROGACIÓN DEL ARTÍCULO 2096 DE DICHO ORDENAMIENTO.

## CAPITULO CUARTO

### **ALGUNOS TRASTORNOS QUE SE PRODUCEN AL DARSE UN INMUEBLE EN PAGO, LA CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA DE REFORMA AL ARTÍCULO 2095 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, Y LA JUSTIFICACIÓN DE DEROGACIÓN DEL ARTÍCULO 2096 DE DICHO ORDENAMIENTO.**

#### *4.1 ALGUNOS TRASTORNOS QUE SE PRODUCEN AL DARSE UN BIEN INMUEBLE EN PAGO.*

Tomando en consideración que no hay una definición expresa en el Código Civil, de lo que es la dación en pago, es sin duda que ésta, es una forma por la cual se extingue una obligación, cuando el acreedor recibe en pago un cosa distinta a la que se le debe, como lo refiere el siguiente artículo del Código Civil:

**“ARTÍCULO 2095.-** La obligación queda extinguida cuando el acreedor recibe en pago una cosa distinta en lugar de la debida”.

Nuestro actual Código Civil, presenta una serie de lagunas respecto a la dación en pago, pues omite regular la formalidad que debe revestir el convenio mediante el cual, el deudor entrega una cosa distinta a la que debe a su acreedor, así como el momento en

que se debe tener por extinguida la obligación "primitiva", razón por la que es posible que los deudores puedan aprovechar en su beneficio tales lagunas, y a la luz del derecho se pueden ocasionar una serie de trastornos, cuando el acreedor recibe una cosa en lugar de la que le debe su deudor. Cuestiones por las que nos atrevemos a proponer una modificación en el Código Civil en su artículo 2095.

Con la simplicidad con que actualmente se regula la dación en pago en el artículo 2095 del Código Civil, pareciera que tal forma de extinguir obligaciones, es una forma ideal que sustituye al pago, lo cual es falso, pues como se analiza en seguida, pueden generarse algunos trastornos, de seguir el texto del artículo antes indicado como se encuentra; trastornos que consisten en los siguientes:

1.- Se celebra el diez de enero del dos mil uno un convenio de dación en pago, en donde el deudor ofrece un inmueble a su acreedor y este lo acepta en virtud de que le presentó un certificado de libertad de gravámenes de ocho días atrás, del cual se desprendía que el inmueble estaba a nombre del deudor; el veinte de enero del mismo mes y año se presenta el acreedor ante el Registro Público de la Propiedad para inscribir a su nombre la respectiva dación en pago, sin embargo, al obtener un nuevo certificado de libertad de gravámenes, se percata que hay un gravamen de la clase llamada embargo sobre el inmueble que aceptó en pago, y como el citado embargo fue de fecha anterior a la dación en pago, hay opinión firme de los Tribunales Colegiados de

Circuito, (Novena Época del Semanario Judicial de la Federación, anteriormente transcrita) que afirma que el embargo trabado sobre un bien que es patrimonio del ejecutado debe subsistir, cuando la dación en pago fue con fecha posterior a aquél, pues al momento del embargo, el bien le pertenecía al deudor. Por lo que si bien es cierto que el acreedor pudiera volver a reclamar el cumplimiento o pago de la obligación que pretendió extinguirse con la dación en pago, así como el pago de daños y perjuicios en su caso, también lo es, que para el indicado acreedor la justicia no fue pronta, sino lo contrario, además de que es posible que las garantías con que contaba antes de celebrarse la dación en pago, ya no existan, en virtud de que también se ordenó su en el convenio respectivo (de dar una cosa por otra), pues al extinguirse la obligación también quedaron extinguidas las garantías. Y por otro lado, si la dación en pago se efectuó ante Tribunales, para dar por terminado un juicio, resulta que el acreedor nuevamente tendrá que acudir a dicha instancia, para reiniciar otra controversia, acumulando un expediente más.

2.- Se celebra el diez de enero del dos mil uno un convenio de dación en pago, en donde el deudor ofrece un inmueble a su acreedor y este lo acepta en virtud de que le presentó un certificado de libertad de gravámenes de ocho días atrás, del cual se desprendía que el inmueble estaba a nombre del deudor; el veinte de enero del mismo mes y año se presenta el acreedor ante el Registro Público de la Propiedad para inscribir a su nombre la respectiva dación en pago, sin embargo, al obtener un nuevo

certificado de libertad de gravámenes, se percata que hay un acto traslativo de dominio (como la compraventa, donación, cesión de derechos, etc.) sobre el inmueble que aceptó en pago, y como para la dación en pago se aplican las genéricas de compraventa, entre ellas, que nadie puede vender sino lo que es de su propiedad, en el presente caso, diríamos que **nadie puede dar en pago sino lo que es de su propiedad**. Por lo que el acto traslativo de dominio indicado (compraventa, donación, cesión de derechos, etcétera), por ser de fecha anterior a la dación en pago, es obvio que la indicada dación en pago quedará sin efectos, teniendo el acreedor nuevamente que acudir a los Tribunales para que dé inicio otra vez a la reclamación del pago o cumplimiento de la obligación que pretendió extinguirse con la dación en pago, y como en el caso anterior, si bien el acreedor, tiene derecho para reclamar además el pago de daños y perjuicios en su caso, resulta que la justicia no le garantizó su adquisición, y por tanto dejó de ser pronta y expedita, en donde muy probablemente las garantías que tenía la obligación “primitiva”, ya no pueda hacer uso de ellas, por haberse determinado en el convenio respectivo su extinción, junto con la citada obligación.

3.- Se celebra un convenio de dación en pago entregando el deudor un inmueble diverso al que tenía obligación de entregar, sin embargo, dos años después resulta que el adquirente sufre la evicción del inmueble en cuestión, al efecto el artículo 2096 del Código Civil, precisa: si el acreedor sufre la evicción de la cosa que recibe en pago, renacerá la obligación primitiva, quedando sin efecto

la dación en pago; luego entonces si renace la obligación, quiere decir que no murió, porque hasta donde sabemos nada que haya muerto, vuelve a cobrar vida. Por lo que ésta solución del Código Civil, hace que se retarde el cumplimiento de las obligaciones por parte de los deudores, además de que ocasiona daños y perjuicios a los adquirentes, porque las garantías que tenía el crédito que le llama primitivo, lo más probable es que ya no puede recurrir a ellas, porque con la dación en pago se dejaron sin efectos. Y la justicia no le dio al acreedor garantía de su adquisición, razón por la que creemos conveniente la propuesta.

4.- Se celebra un convenio de dación en pago entregando el deudor un inmueble diverso al que tenía obligación de entregar, sin embargo, un año después resulta que el adquirente sufre la evicción del inmueble en cuestión, al efecto el artículo 2096 del Código Civil establece; si el acreedor sufre la evicción de cosa que recibe en pago, renacerá la obligación primitiva, quedando sin efecto la dación en pago; por lo que nuevamente el acreedor tendrá que acudir ante Tribunales a ejercitar su derecho y efectuar su reclamo de la obligación que no quedó extinguida a virtud de la evicción; en este caso, nuevamente el deudor hace un ofrecimiento de pagar con otro inmueble, asegurando bajo protesta de decir verdad que es de su propiedad, y como el interés del acreedor es que su contrario cumpla con la obligación, acepta una segunda dación en pago, y para colmo, resulta que al año de la segunda dación en pago, otra vez el acreedor sufre la evicción del inmueble que recibió en pago. Ciertamente como dice la ley, tiene el acreedor expedito su derecho,

porque "renació" la obligación primitiva, por lo tanto, aún cuando no ha quedado en estado de indefensión para reclamar el cumplimiento de la obligación que se le debe, así como el pago de daños y perjuicios en su caso, el principio de que la justicia debe ser pronta no lo ve el adquirente. Y en consecuencia, como ya se ha dicho al acudir nuevamente a Tribunales a dirimir su controversia, se seguirán acumulando expedientes que no debieran tener razón de ser.

5.- Se celebra un convenio de dación en pago en donde el deudor dio al acreedor un inmueble, pasados dos años, un tercero inicia un juicio de evicción, respecto del inmueble dado en pago, sin embargo, al resultar procedente dicho juicio de evicción, y al pretender ejecutar la sentencia definitiva que lo resolvió, resulta que el inmueble objeto de la misma ya ha salido del patrimonio del obligado, al haber sido vencido en un juicio reivindicatorio, y para no dejar en estado de indefensión al actor del juicio de evicción (que es un tercero), se resuelve en el sentido condenar al adquirente del bien dado en pago, al pago por equivalencia. De lo anterior resulta, que el acreedor que recibió de su deudor un inmueble en pago, fue privado del mismo por un juicio reivindicatorio, y posteriormente es condenado al pago por equivalencia, porque ya no pudo entregar el bien cuya evicción se le reclamó, dando consecuencia con ello, un enredo legal tal, que para resolverlo habría que acudir a Tribunales a resolver no un juicio, sino seguramente varios, para que el acreedor en la dación en pago pueda obligar a su contrario a que le satisfaga la obligación debida.

#### *4.2 CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA DE REFORMA AL ARTÍCULO 2095 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, Y LA JUSTIFICACIÓN DE DEROGACIÓN DEL ARTÍCULO 2096 DE DICHO ORDENAMIENTO.*

Como hemos podido percatarnos, los trastornos que se producen al darse un inmueble en pago devienen precisamente por la forma en que se encuentran redactados los artículos 2095 y 2096 del Código Civil, que establecen: La obligación queda extinguida cuando el acreedor recibe en pago una cosa distinta en lugar de la debida, y, si el acreedor sufre la evicción de la cosa que recibe en pago renacerá la obligación primitiva, quedando sin efecto la dación en pago; dando como consecuencia, que los deudores puedan aprovecharse, para dejar de cumplir con su obligación o bien retardarla hasta donde sea posible.

Por ello, el presente trabajo ha culminado en una propuesta concreta, con cuyo contenido, es posible que se pongan cortapisas a los deudores que actualmente se aprovechan de la deficiente regulación en el Código Civil para el Distrito Federal, de la figura jurídica denominada dación en pago, así creemos que nuestra propuesta de reformar el artículo 2095 y la derogación del ordenamiento antes indicado, es conveniente, porque en los cinco puntos de trastornos, hemos podido apreciar que los mismos se pueden generar, porque al celebrarse (con la actual regulación) la dación en pago, se tiene por extinguida la obligación "primitiva", no

obstante que puede revivir la misma cuando el acreedor sufre la evicción, caso en que también la ley dice que queda sin efectos la dación en pago.

Ahora bien, tampoco los artículos 2095 y 2096 del Código Civil, se refieren a aquellos casos en que una vez celebrada la dación en pago, el acreedor tiene conocimiento que con anterioridad, el inmueble materia del mismo, ya había sido embargado o fue objeto de un acto traslativo de dominio, asuntos que deben resolverse de conformidad con las reglas generales de la compraventa, según hemos visto. Soluciones con las que no estamos de acuerdo, principalmente porque lo que se busca con la dación en pago es que el acreedor quede satisfecho, y que el deudor cumpla con su obligación, aún entregando una cosa en lugar de la debida.

Y así podríamos decir que una vez celebrado un convenio de dación en pago, y de resultar que al momento de pretender inscribir tal acto en el Registro Público de la Propiedad por parte del acreedor, se entera que el bien materia del pago se embargó o fue materia de un acto traslativo de dominio con anterioridad a la dación en pago.

La situación anterior, sería desventajosa para el acreedor, pues de conformidad con nuestra legislación y del principio de que nadie puede vender sino lo que es de su propiedad, dichos actos,

tanto el embargo como los actos traslativos de dominio anteriores a la dación en pago, subsisten.

Por lo que al reformarse el artículo 2095 y al derogarse el artículo 2096 del Código Civil en la forma indicada, es decir, de que la dación en pago se celebre primeramente por escrito, para que no haya duda de su prueba, (convirtiéndolo en un acto formal), y segundo, que la obligación que se pretende extinguir, opere tal efecto, hasta en tanto el acreedor reciba en forma auténtica el bien dado en pago.

Lo que hará, que el convenio de dación en pago cumpla con sus fines, es decir que el acreedor se dé realmente por pagado de la obligación que tiene en su favor, y que el deudor se vea liberado de la obligación a su cargo, hasta que su contraparte reciba auténticamente el bien inmueble materia del mismo, y sobretodo que no haya posibilidad de que el deudor pueda cumplir en apariencia con su obligación, ocasionando trastornos a su acreedor, como los ya vistos en los puntos uno y dos.

En este sentido, al reformarse y quedar el artículo 2095 del Código Civil para el Distrito Federal, en la forma indicada en la propuesta, el siguiente artículo, el 2096, al contemplar actualmente que revive la obligación primitiva cuando el acreedor sufre la evicción del bien dado en pago, quedando sin efectos la dación en pago; deja de tener razón de ser, toda vez que con la reforma propuesta ya no habrá lugar a que pueda "revivir la obligación

primitiva”, sencillamente porque en el convenio de dación en pago no se tendrá por extinguida la obligación, lo cual será, hasta en tanto el acreedor reciba auténticamente el bien dado en pago.

Además, con la propuesta de reforma del artículo 2095 y derogación del artículo 2096 del Código Civil para el Distrito Federal, el deudor no tiene posibilidad de que las garantías de la deuda puedan extinguirse, y con ello complicar al acreedor el pago o cumplimiento de la obligación, en atención de que éstas subsistirán hasta que el acreedor reciba en forma real el bien materia de la dación en pago.

Asimismo, respecto a los trastornos que pudieran ocasionarse, al darse un inmueble en pago, a que nos referimos en los puntos, tres, cuatro y cinco, es decir que, celebrado el convenio de dación en pago, tiempo después el acreedor sufre la evicción, es de hacer notar, que con la propuesta consistente en que el convenio de dación en pago se celebre primeramente por escrito, para poder probarlo plenamente, básicamente por los efectos traslativos que implica cuando es motivo del mismo un inmueble, y por otro lado, que la propia ley establezca que no se puede tener por extinguida la obligación pretendida, hasta en tanto el acreedor reciba en forma auténtica el bien inmueble dado en pago.

Las anteriores propuestas, a nuestro modo de ver no solo son convenientes, sino urgentes, porque el artículo 2096 del Código Civil, dejará de tener razón, en virtud de que no volverá a revivirse

obligación alguna que en apariencia se extinguió con la dación en pago, además, terminará con la posibilidad de que los deudores dejen de cumplir con sus obligaciones o que retarden su cumplimiento hasta donde sea posible, y sobre todo, los acreedores verán cumplido el principio de prontitud que debe operar en la impartición de justicia.

## CONCLUSIONES.

- 1.- El Registro Público de la Propiedad nos brinda el servicio de la publicidad, referente a todos los actos jurídicos, que conforme a la ley es necesario para surtir efectos ante terceros.
- 2.- La dación en pago es una forma de extinguir la obligación que se caracteriza, por la aceptación del acreedor de un bien diverso al que se le debe, debiendo exigirse su celebración por escrito, para probarla plenamente.
- 3.- Subsiste el embargo que se trabó sobre un bien inmueble que después es materia de la dación en pago, porque al momento del embargo, el bien pertenecía al deudor. Lo cual ocasiona que “la obligación reviva”, y que se complique y alargue para el acreedor la posibilidad de que su deudor cumpla con su obligación.
- 4.- Subsiste el acto traslativo de dominio que se celebró respecto del inmueble que posteriormente fue dado en pago, no obstante que en el convenio de la dación en pago, el deudor haya manifestado ser propietario del inmueble, pues opera la regla de que nadie puede dar en pago un inmueble que no sea de su propiedad.
- 5.- No obstante que la dación en pago importa un acto convencional mediante el cual se extinguen obligaciones, en el supuesto de que el

adquirente sufra evicción, no se aplican las reglas de la transmisión, sino las de pago.

6.- El acreedor que sufre la evicción del bien inmueble materia de la dación en pago, si bien puede hacer que reviva la obligación primitiva, resulta que cuando esto sucede, puede enfrentar una problemática más, puesto que las garantías de la obligación primitiva es posible que se hayan extinguido, y ya no pueda hacerlas efectivas.

7.- El acreedor que ha sufrido la evicción del inmueble que recibió en pago, tendrá que acudir ante los Tribunales para hacer que renazca la obligación primitiva, y que la dación en pago quede sin efecto, ocasionándose un acumulamiento de expedientes en los Tribunales, que se evitarían con la propuesta que se hace.

8.- Cuando el acreedor ha sufrido la evicción del inmueble que recibió en pago, (con base en el principio de que todo lo que no está prohibido está permitido), puede el deudor nuevamente ofrecerle, un bien inmueble para dar por terminada la misma obligación, y aquel aceptarlo, lo cual daría como consecuencia la celebración de un segundo convenio de pago, o un tercero, o cuantas veces ambas partes lo convinieran, haciendo interminables las controversias. Situación que acabaría con la reforma al artículo 2095 del Código Civil, que se propone.

9.- Cuando la ley permite que se celebre una y otra dación en pago, respecto a una misma obligación, el principio de prontitud que debe regir a la justicia, éste se ve contrariado, pues los deudores abusan de lo que está permitido.

10.- Para evitarse que el acreedor sufra la evicción del bien inmueble que recibió en pago, debe modificarse el artículo 2095 del Código Civil, en el sentido de imponer a los celebrantes de la dación en pago, que el convenio respectivo sea celebrado por escrito, en donde la obligación se extinga hasta en tanto el acreedor reciba en forma auténtica el bien dado en pago. Lo cual además evitaría iniciar nuevos juicios a partir de una misma obligación.

11.- Si el deudor sabe que la obligación "primitiva" no se extingue con la celebración de la dación en pago hasta la total entrega del bien materia del mismo, y que las garantías siguen vigentes hasta entonces, habrá más interés de su parte para no sorprender la buena fe del acreedor, pues muchas veces el bien materia del pago, ya fue objeto de gravámenes o actos traslativos de dominio.

#### PROPUESTA.

ÚNICA.- Se modifique el artículo del 2095 del Código Civil, cuando se trate de inmuebles que se dan en dación en pago; y al dejar de tener razón de ser el artículo 2096 del mismo ordenamiento, éste sea derogado. Por lo tanto la propuesta debe quedar en los

siguientes términos: **Artículo 2095.- La dación en pago es el contrato que se celebra por escrito, mediante el cual el deudor entrega un bien diverso a la obligación que adeuda, a su acreedor, previa aceptación de éste, para dar por terminada una obligación, la que se extinguirá hasta que el acreedor reciba en forma auténtica el bien dado en pago, subsistiendo las garantías de la obligación hasta este momento."**

**Artículo 2096.- Se deroga."**

**BIBLIOGRAFÍA.-**

AGUIRRE GODOY, Mario. DECLARACIÓN UNILATERAL DE VOLUNTAD COMO FUENTE DE OBLIGACIONES. Vol. 36, Editorial Universitaria. Guatemala 1966.

ARZAMENDIA, Sonia Isabel, TEMAS REGISTRALES, Editorial Instituto Mexicano de Derecho Registral, A.C., México 1990.

BEJARANO SÁNCHEZ Manuel, OBLIGACIONES CIVILES, 5ª edición, Editorial Oxford, Colección Textos Jurídicos Universitarios.

BONNECASE, Julien, ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL. Traducido por el Licenciado José M. Cajica, Jr. Tomo II, Derecho de las Obligaciones y del Crédito. Cárdenas Editor y Distribuidor, 1985.

BORJA SORIANO MANUEL, TEORÍA DE LAS OBLIGACIONES, 7a. Edición, Editorial Porrúa, Tomo I, México 1971.

CABANELLAS, Guillermo, DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO DE DERECHO USUAL, 2ª. Edición, Editorial Heliasta, Tomo III, Buenos Aires, Argentina 1986.

CABANELLAS, Guillermo. DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO DE DERECHO USUAL. 2ª edición, Editorial Heliasta, Tomo VII, R - S.

CARRAL Y DE TERESA, Luis. DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL.- 6a. edición, Editorial Porrúa, México 1981.

CASTAN TOBEÑAS, José, DERECHO CIVIL ESPAÑOL COMÚN Y FLORAL, 10a. edición, revisada y ampliada, Tomo II, Derecho de Cosas, Vol. I Los Derechos reales en general. Editorial Reus, Madrid 1964.

COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo, PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD, Editorial Porrúa, México.

DE PINA Rafael.- DICCIONARIO DE DERECHO.- 1a. Edición, Editorial Porrúa, México 1965,

DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO. UNAM Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2a. edición, Editorial Porrúa, México 1988.

ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA, Tomo V, Cost - Dele, Driskill S.A. Buenos Aires Argentina 1989

ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA. Tomo XX, Muti - Opci. Driskill, S.A. Buenos Aires, Argentina 1982,

GUTIÉRREZ y GONZÁLEZ , Ernesto, DERECHO DE LAS OBLIGACIONES. 12ª. edición, 1ª. Reimpresión, Editorial Porrúa, México 1998,

GUTIÉRREZ y González Ernesto. DERECHO DE LAS OBLIGACIONES. 7a edición, editorial Porrúa, México 1990

MARTÍNEZ Alfaro Joaquín, TEORÍA DE LAS OBLIGACIONES, 2a edición, Editorial Porrúa, México 1991.

MASCAREÑAS Carlos E., NUEVA ENCICLOPEDIA JURÍDICA. Tomo IX, Editorial Francisco Seix S.A., Barcelona 1975.

ORTIZ GUTIÉRREZ, Leonel, TEMAS REGISTRALES, Editorial Instituto Mexicano de Derecho Registral A.C., México 1989.

PALOMAR DE MIGUEL, Juan, DICCIONARIO PARA JURISTAS. 1ª. Edición, Editorial Mayo Ediciones, México 1981.

PÉREZ Fernández del Castillo Bernardo. DERECHO REGISTRAL. 6ª Edición, Editorial Porrúa, México 1997.

PÉREZ LAZALA, José Luis, DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL, Editorial Palma, México 1985.

RIBÓ DURÁN, Luis. DICCIONARIO DE DERECHO, 2ª. Edición, Editorial Boch, Casa Editorial S.A., Barcelona 1987.

ROJAS GARCÍA, Edmundo, TEMAS REGISTRALES, Editorial  
Instituto Mexicano de Derecho Registral A.C. México 1990.

SANDOVAL DE LA MAZA, Sergio, DICCIONARIO ETIMOLÓGICO  
DE LA LENGUA CASTELLANA. Parte I, M.E. Editores, S.L. España  
1995.

VÉLEZ SOMARRIBA, Aníbal. DERECHO CIVIL. OBLIGACIONES.  
Antología. Universidad Autónoma de Tabasco. Villahermosa, Tabasco  
1989.