



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
"CAMPUS ARAGÓN"**

**ANÁLISIS PRÁCTICO Y JURÍDICO DE LA  
SUBSTANCIACIÓN DE LA ACCIÓN REAL  
HIPOTECARIA, ANTE LOS JUZGADOS DE PAZ  
EN MATERIA CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL**

**T E S I S**

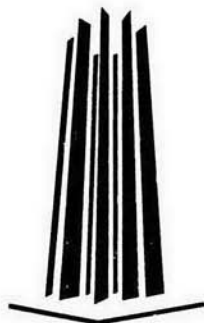
**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:**

**LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A:**

**JORGE LUBALDO VALDÍN**

**ASESOR : LIC. ENRIQUE M. CABRERA CORTÉS**



**MÉXICO.**

**2004**



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.

A LA MEMORIA  
DE MI PADRE SR.  
JUAN UBALDO  
CASTAÑEDA.  
QUIEN CON SU  
EJEMPLO Y  
SABIOS  
CONSEJOS FUE Y  
SERA MI  
ALICIENTE PARA  
CONTINUAR  
ADELANTE.

A MI MADRE  
SRA. OFELIA  
VALDÍN TERÁN,  
CON GRATITUD,  
RESPECTO Y  
ADMIRACIÓN.  
POR SU GRAN  
VALOR,  
DEDICACIÓN Y  
ENTREGA EN  
TODOS LOS  
ASPECTOS DE LA  
VIDA.

A MIS  
HERMANOS  
WENCESLAO,  
GUADALUPE,  
ISIDORO,  
ELODIA,  
ROSALIA,  
HORTENSIA,  
JUAN Y CECILIA.  
CON CARÍO,  
RESPECTO Y EN  
AGRADECIMIE-  
TO POR  
HABERME  
ESTIMULADO E  
IMPULSADO  
SIEMPRE POR EL  
CAMINO DE LA  
SUPERACION.

A MI ESPOSA  
NORMA  
ANGELICA  
ROMERO MEZA.  
QUIEN ME HA  
BRINDADO SU  
APOYO, AMOR Y  
CONFIANZA, DE  
MANERA  
INCONDICIONAL  
CON LO QUE HE  
VISTO  
CULMINAR EL  
PRESENTE  
TRABAJO

A LA FAMILIA  
ROMERO MEZA.  
POR LA  
CONFIANZA QUE  
ME HA  
BRINDADO, Y  
POR LAS  
ATENCIONES  
QUE  
INMERCIDA-  
MENTE HE  
RECIBIDO

A MIS HIJAS  
GABRIELA,  
LIZBETH Y  
LUCERO, CON EL  
AMOR QUE ME  
MERCEN,  
ESPERANDO QUE  
ESTO  
REPRESENTE UN  
EJEMPLO DE  
SUPERACION EN  
SU VIDA.

"AL H. JURADO"  
LIC. OSCAR  
BARRAGAN  
ALBARRAN.  
LIC. ENRIQUE M.  
CABRERA  
CORTES.  
LIC. CARLOS  
CESAR GUZMAN  
ALVAREZ  
LIC. MA. ELENA  
JUAREZ  
BLANCAS Y  
LIC. PATRICIA  
GARCIA  
CARRASCO.

AL LIC HECTOR  
CONTRERAS  
MAZA. CON  
RESPETO Y  
ADMIRACION. A  
QUIEN DEBO SU  
ORIENTACION  
EN EL EJERCICIO  
DE MI VIDA  
PROFESIONAL.

A TODOS MIS  
MAESTROS CON  
GRATITUD Y  
RESPETO.  
QUIENES ME  
ILUSTRARON EN  
EL  
CONOCIMIENTO  
DE LA VERDAD,  
HACIENDO  
POSIBLE LA  
CULMINACION  
DE MI CARRERA  
PROFESIONAL.

AL LIC. IGNACIO  
HERNÁNDEZ  
SANCHEZ, CON  
RESPETO Y  
ADMIRACION,  
POR SU  
DEDICACIÓN Y  
GRAN CRITERIO  
JURIDICO Y POR  
LAS  
ATENCIONES  
QUE DE EL HE  
RECIBIDO.

AL LIC ENRIQUE  
M. CABRERA  
CORTES. CON  
AGRADECIMIEN-  
TO Y RESPETO  
POR HABERME  
DIRIGIDO EN EL  
PRESENTE  
TRABAJO DE  
TESIS  
PROFESIONAL

A MIS AMIGOS,  
COMPAÑEROS  
DE GENERACION  
Y DE TRABAJO.  
CON QUIENES HE  
CONVIVIDO  
GRAN PARTE DE  
MI VIDA Y ME  
HAN DADO EL  
IMPULSO  
NECESARIO  
PARA TERMINAR  
MIS ESTUDIOS.

EL PRESENTE TRABAJO DE TESIS FUE  
ELABORADO EN EL SEMINARIO DE  
DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL.  
TURNO VESPERTINO. DE LA ESCUELA  
NACIONAL DE ESTUDIOS  
PROFESIONALES, CAMPUS ARAGON, DE  
LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MEXICO. SIENDO LA TITULAR DEL  
CITADO SEMINARIO, LA LIC. LUISA  
HERNANDEZ CABRERA.

DICIEMBRE DEL DOS MIL TRES.

# Í N D I C E

	Pág.
<b>INTRODUCCIÓN.</b>	<b>I</b>
<b>CAPÍTULO 1.</b>	
<b>EL MARCO JURÍDICO DE LA ACCIÓN REAL HIPOTECARIA EN EL DISTRITO FEDERAL.</b>	
1.1. LA ACCIÓN REAL HIPOTECARIA.	1
1.1.1. SUS CARACTERÍSTICAS.	7
1.2. LOS PRINCIPIOS LEGALES QUE LA REGULAN.	9
1.3. LA COMPETENCIA DE LOS JUZGADOS CIVILES DE PRIMERA INSTANCIA, EN LA TRAMITACIÓN DE LA ACCIÓN REAL HIPOTECARIA.	13
1.4. EL PROCEDIMIENTO A APLICARSE EN LA SUBSTANCIACIÓN DE LA ACCIÓN REAL HIPOTECARIA. EL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO.	17
<b>CAPÍTULO 2.</b>	
<b>ASPECTOS GENERALES.</b>	
2.1. ALGUNOS ANTECEDENTES DEL JUICIO HIPOTECARIO.	24
2.1.1. INTERNACIONALES.	25
2.1.2. NACIONALES.	29
2.2. CONCEPTO DE JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO Y SU PROCEDIMIENTO: DEMANDA, CONTESTACIÓN, PRUEBAS AUDIENCIA DE LEY, ALEGATOS Y SENTENCIA.	33
2.3. FINALIDAD Y TRASCENDENCIA DEL JUICIO HIPOTECARIO.	78

2.4	EL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO EN EL DISTRITO FEDERAL.	81
2.4.1.	LAS RAZONES DE SU CREACIÓN E INCLUSIÓN EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL.	85
2.4.2.	PLANTEAMIENTO GENERAL DEL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL.	87

### **CAPÍTULO 3.**

#### **PROBLEMÁTICA EXISTENTE EN CUANTO A LA SUBSTANCIACIÓN DE LA ACCIÓN REAL HIPOTECARIA, EN LOS JUZGADOS DE PAZ EN MATERIA CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.**

3.1.	LA SUBSTANCIACIÓN DE LA ACCIÓN REAL HIPOTECARIA ANTE LOS JUZGADOS DE PAZ EN MATERIA CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, EN LA VÍA ORAL O ESPECIAL HIPOTECARIA.	92
3.2	LA APLICACIÓN SUPLETORIA DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, AL TÍTULO ESPECIAL DE LA JUSTICIA DE PAZ.	98
3.3	LA TRAMITACIÓN DEL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO ANTE LOS JUZGADOS DE PAZ EN MATERIA CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.	99
3.4.	LA OBSERVANCIA DE LAS FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO, EN LA TRAMITACIÓN DEL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO, ANTE LOS JUZGADOS DE PAZ EN MATERIA CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.	102
3.5	PROPUESTAS.	107
-----		
	<b>CONCLUSIONES.</b>	110
	<b>BIBLIOGRAFÍA.</b>	112

## INTRODUCCIÓN.

El objetivo de realizar un trabajo de tesis profesional es, además de obtener un título de Licenciado en Derecho, una gran oportunidad para retribuirle en algo a la sociedad, a la UNAM y en especial a la ENEP Campus Aragón, mi alma mater, a la que le debo absolutamente todo lo que soy como persona y como profesionista.

He optado por realizar mi trabajo de tesis sobre la Substanciación de la Acción Real Hipotecaria ante los Juzgados de Paz en Materia Civil del Distrito Federal, toda vez que existe cierta problemática en la práctica con respecto a la aplicación de la ley, que a continuación explicaré.

Por un lado, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece en su Título Séptimo, Capítulo III, la Substanciación de la Acción Real Hipotecaria a través del Juicio Especial Hipotecario, abarcando de los artículos 468 al 488. De acuerdo con el artículo 468 se tramitarán en la vía Especial Hipotecaria todos los juicios que tengan por objeto la constitución, ampliación, división, registro y extinción de una hipoteca o su nulidad, cancelación, o bien el pago, o prelación del crédito que la hipoteca garantice.

*Por otra parte la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, establece en su artículo 50 Fracción II, que los Juzgados en Materia Civil de Primer Instancia, conocerán de los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad u otros derechos reales sobre bienes inmuebles, siempre que el valor de estos sea mayor a \$181,110.00 (Ciento Ochenta y Un Mil Ciento Diez Pesos 00/100 M. N.), cantidad que se actualiza en forma anualizada en el mes de diciembre para empezar a regir el día primero de enero del año siguiente, de conformidad con el Índice Nacional de Precios al Consumidor que determine el Banco de México y de los demás negocios de jurisdicción*



contenciosa, común o concurrente cuya cuantía exceda de \$60,370.00 (Sesenta Mil Trescientos Setenta Pesos 00/100 M. N.), cantidad que será actualizada en los términos antes citados (Fracción III). La misma Ley Orgánica señala en su Título Cuarto, Capítulo V, artículo 71 fracción I, que los Jueces de Paz en Materia Civil conocerán de los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre bienes inmuebles, los cuales tengan un valor de hasta Ciento Ochenta y Un Mil Ciento Diez Pesos 00/100 M. N., según su avalúo. En los demás negocios de jurisdicción contenciosa, común o concurrente cuyo monto no exceda de Sesenta Mil Trescientos Setenta Pesos 00/100 M. N., cantidades que también se actualizaran año con año de acuerdo con lo ya explicado, exceptuándose de ello los interdictos, los asuntos de competencia de los Jueces de lo Familiar, los reservados a los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal.

De la lectura de los dos artículos antes citados encontramos que la Acción Real Hipotecaria puede ser substanciada ante dos tipos de jueces a saber: Ante el Juez de Primer Instancia en Materia Civil tramitándose la citada acción en la vía Especial Hipotecaria y ante el Juez de Paz en Materia Civil en la vía Oral Civil. En el primer caso, se surte la competencia del Juez Civil de Primer Instancia siempre que el valor del bien inmueble materia de la acción real hipotecaria sea superior a la cantidad de Ciento Ochenta y Un Mil Ciento Diez Pesos 00/100 M. N.; mientras que se surtirá la competencia a favor de los Jueces de Paz en Materia Civil, si el valor del inmueble es hasta Ciento Ochenta y Un Mil Ciento Diez Pesos 00/100 M. N., esto significa que se toma el monto del valor del inmueble para definir la competencia del juzgador que deberá conocer del asunto. Sin embargo nos parece que resulta inadecuado que la acción real hipotecaria se trámite ante los Juzgados Civiles de Primer Instancia en la vía Especial Hipotecaria y ante los Juzgados de Paz Civil en la vía Oral Civil, según sea el monto del valor del inmueble sujeto a la Acción Real Hipotecaria, por lo que estimamos que ese tipo de acción deba ser substanciada únicamente en la vía

*Especial Hipotecaria y ante los Juzgados Civiles de Primer Instancia, independientemente del valor del inmueble materia del juicio, esto en virtud de que un inmueble importa el patrimonio de la familia y el tramitarse en la vía oral civil, que por cierto es un juicio sumarísimo, significaría poner en riesgo la propiedad inmobiliaria en nuestra Ciudad.*

En el presente trabajo de Investigación documental se explicará con más profundidad lo anterior a través de los tres capítulos que lo integran, los cuales contienen lo siguiente: El Capítulo Primero comprende el estudio del Marco Jurídico de la Acción Real Hipotecaria en nuestra legislación vigente. En el Capítulo Segundo se hablará de los antecedentes más importantes del Juicio Especial Hipotecario, haciendo especial referencia a las etapas de que consta el mismo hasta la sentencia definitiva, las cuales conozco un poco por encontrarme prestando mis servicios en el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, específicamente en un Juzgado de Paz en Materia Civil. En el Capítulo Tercero y último se abordará y explicarán la problemática existente en cuanto a la substanciación de la Acción Real Hipotecaria ante los Jueces de Paz en Materia Civil del Distrito Federal.

La investigación finalizará con algunas propuestas que considero son viables y que pueden coadyuvar a mejorar la impartición de justicia en el Distrito Federal y a eliminar situaciones innecesarias como la ya descrita.

Para realizar mi investigación utilizaré los siguientes métodos de investigación: El Histórico, el Comparativo, el Inductivo y el Deductivo, así como la Técnica de Investigación Documental.

# CAPÍTULO I.

## EL MARCO JURÍDICO DE LA ACCIÓN REAL HIPOTECARIA EN EL DISTRITO FEDERAL.

### 1.1. LA ACCIÓN REAL HIPOTECARIA.

Antes de iniciar con el estudio de la acción real hipotecaria, resulta necesario remitirnos brevemente al análisis de lo que significa la "acción" como institución o concepto del derecho procesal.

El maestro José Ovalle Favela señala que:

*"La palabra acción tiene su origen en la expresión latina actio, la que era un sinónimo de actus y aludia, en general, a los actos jurídicos".<sup>1</sup>*

Originalmente el significado que tenía el término acción era muy variado en el campo del derecho, ya que se aplicaba a todo acto jurídico. Sin embargo, originalmente se otorgaba este significado (o legis acciones) a determinados actos que revestían cierta solemnidad establecida en la ley y que debían ser cumplidos para obtener la realización de un juicio y la decisión sobre un punto controvertido.

Después, en el segundo periodo del proceso civil en Roma (llamado formulario o per formulas), la acción o *actio* tuvo igualmente otras significaciones. Así, se le identificó con la fórmula misma, esto es, con la instrucción escrita en la que el magistrado designaba al juez que debía continuar conociendo del litigio en cuestión, ahora en la fase *in iudicio*, en la que se fijaban los elementos con base en los cuales el juzgador debía emitir su decisión, ya fuera absolviendo o condenando.

---

<sup>1</sup> Ovalle Favela, José Teoría General del Proceso Editorial Oxford, 4ª edición, México, 1996, p.153

“Tiempo después, la palabra dejó de ser utilizada para designar el aspecto exterior del acto, y pasó a ser empleada para aludir a una parte del contenido de ella, es decir, el derecho que el actor tenía para hacerlo valer en juicio contra el demandado. Este significado dio pauta al nacimiento de la teoría que sirvió como base para identificar a la acción con el derecho subjetivo sustancial que se reclama en juicio”.<sup>2</sup>

En la actualidad, el término sigue presentando pluralidad de significaciones, aun en el caso de que se circunscriba al basto campo del derecho procesal. Así las cosas, el maestro Eduardo Couture (citado por Ovalle Favela) argumenta que la palabra acción tiene en el derecho procesal, cuando menos tres acepciones distintas:

“1.- Como sinónimo del derecho subjetivo material que trata de hacerse valer en juicio.

2.- Como pretensión o reclamación que la parte actora o acusadora formula en su demanda o acusación.

3.- También se le entiende como facultad (o derecho público subjetivo) que las personas tienen para promover la actividad del órgano jurisdiccional, con la finalidad de que una vez realizados los actos procesales correspondientes, se emita una sentencia sobre una pretensión”.<sup>3</sup>

En este último punto se resume lo que la doctrina procesalista ha denominado acción procesal y de la que el autor argentino Clariá Olmedo ha dicho que:

“... es el poder de presentar y mantener ante el órgano jurisdiccional una pretensión jurídica, postulando una decisión sobre su fundamento, y en su caso la ejecución de lo resuelto”.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Ibid. p. 154.

<sup>3</sup> Idem

<sup>4</sup> Ibid p 163.

Esta es una de las definiciones más ampliamente aceptadas por la doctrina procesalista, al hacer mención de la facultad, atribución o potestad, que tiene una persona para poder llevar ante el órgano jurisdiccional una pretensión emanada de cierto acto jurídico.

Cabe aclarar que de acuerdo con la doctrina procesalista existen muchas clasificaciones de las acciones, por ejemplo, de conformidad con el interés que se tutela, pueden ser: particulares, públicas, colectivas, para tutela de intereses difusos, etc. En cuanto al derecho material o a la materia, pueden ser: civiles, mercantiles, laborales, penales, de amparo, etc.

Dentro de las acciones civiles hay que recordar que existen acciones reales, personales o mixtas, según sea lo que pretenda el actor: la tutela de un derecho real (prenda o hipoteca), personal o ambos. El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal distingue tres clases de acciones a saber: las reales, las personales y las del estado civil.

A continuación, haremos una breve mención del contrato de hipoteca para después poder entender mejor la acción que deriva del mismo.

El autor Ramón Sánchez Medal señala que la hipoteca es un:

*“Contrato por el que el deudor o un tercero en una determinada obligación, conceden al acreedor el derecho a hacer que se venda un determinado bien en caso de incumplimiento de dicha obligación y a que se pague con su precio el pago de la misma con preferencia a otros acreedores”.*<sup>5</sup>

Es entonces un contrato accesorio, ya que su existencia depende de una obligación principal; es un contrato de garantía, puesto que sirve para garantizar el pago de un crédito y su preferencia respectiva.

---

<sup>5</sup> Sánchez Medal, Ramón De los Contratos Civiles Editorial Porrúa S.A. 15ª edición, México, 1997, p. 489

El maestro Manuel Borja Soriano dice que la hipoteca es:

*“El contrato por virtud del cual nace un derecho real que afecta a un inmueble generalmente, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal y su preferencia en el pago”.*<sup>6</sup>

Existen dos tipos de hipotecas: las voluntarias y las necesarias. Son voluntarias las que se constituyen por voluntad expresa y espontánea del deudor, o para cumplir una obligación impuesta por el dueño de los bienes que se hipotecan, como acontece en el caso del testador que impone al heredero o legatario de un determinado bien de la sucesión, la obligación de hipotecarlo a favor de un legatario de pensión, ya sea mediante una simple declaración unilateral de voluntad en la forma que exige la ley, o bien mediante un contrato o acuerdo de voluntades según lo dispone el artículo 2920 del Código Civil para el Distrito Federal. La hipoteca necesaria es aquella que se otorga para cumplir una disposición de la ley (artículo 2935), lo que puede hacerse por medio de un contrato o mediante la simple declaración unilateral de voluntad del deudor. En el caso de que el deudor esté obligado a constituir la hipoteca y no lo haga, puede solicitarse al juzgador que lo lleve a cabo o la firme en sustitución del deudor renuente, en ejecución de la sentencia que se haya dictado en el juicio respectivo, pudiendo llamarse en este caso hipoteca judicial.

El artículo 2893 del Código Civil para el Distrito Federal señala que: “La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes en el grado de preferencia establecido por la ley”.

---

<sup>6</sup> Borja Soriano, Manuel Teoría General de las Obligaciones, Editorial Porrúa S.A. México, 1953, Tomo I, p. 138

La hipoteca puede versar sobre cualquier tipo de bienes y no necesariamente inmuebles, aunque en la práctica es lo más común, ya que la garantía real sobre bienes muebles que no son entregados al acreedor, sino que los conserva el deudor, pueden constituir prenda sin desplazamiento, por lo que no podría ser considerada como hipoteca, ya que esta siempre recae sobre bienes inmuebles o en derechos reales sobre inmuebles.

Pasando a lo que significa la acción real hipotecaria, derivada del contrato de hipoteca o de la obligación de constituirla, los autores Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara señalan que:

*"Es definida en el artículo 12 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal como aquella que puede intentarse 'para constituir, ampliar y registrar una hipoteca o bien para obtener el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice'...".<sup>7</sup>*

El citado artículo 12 del código adjetivo civil para el Distrito Federal señala literalmente:

*"Se intentará la acción hipotecaria para constituir, ampliar y registrar una hipoteca, o bien, para obtener el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Procederá contra el poseedor a título de dueño del fundo hipotecado y, en su caso, contra los otros acreedores. Cuando después de anotada la demanda en el Registro Público de la Propiedad y contestada ésta, cambiare el dueño y poseedor jurídico del predio, con éste continuará el juicio".*

Cabe decir que este artículo fue reformado por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 24 de mayo de 1996. Su texto anterior decía:

---

<sup>7</sup> Pina, Rafael de y Rafael de Pina Vara. Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa S.A. 23ª edición, México, 1996, p. 27.

*"Artículo 12.- Se intentará la acción hipotecaria para constituir, ampliar y registrar una hipoteca, o bien para obtener el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Procederá contra el poseedor a título de dueño del fundo hipotecado y, en su caso, contra los otros acreedores. Cuando después de fijada y registrada la cédula hipotecaria y contestada la demanda cambiare el dueño y poseedor jurídico del predio, con éste continuará el juicio".*

El maestro Eduardo Pallares señala por su parte y de manera muy general lo siguiente, refiriéndose al juicio hipotecario:

*"Es aquel en que se ejercita alguna de las acciones hipotecarias que reconoce la ley y que son: acción constitutiva de la hipoteca, acción de ampliación de la hipoteca, de división de la hipoteca, de inscripción de la hipoteca o cancelación del gravamen hipotecario, de pago de dicho crédito y prelación y pago". Aclara después que el juicio hipotecario sólo concierne a las dos últimas acciones, es decir, a las de pago y prelación".<sup>8</sup>*

Otro autor más, José Becerra Bautista cita en su obra a Carnelutti, quien habla de la naturaleza privilegiada de la acción hipotecaria y señala:

*"El acreedor hipotecario, cuando satisface su crédito con los bienes hipotecados, aun cuando éstos se encuentran en poder de un tercero no tiene derecho alguno contra este; es más, el tercero a quien se obliga a entregar las cosas hipotecadas al acreedor hipotecario, tiene derecho a hacerse rembolsar del deudor las cantidades pagadas, ya que es el verdadero y único obligado".<sup>9</sup>*

---

<sup>8</sup> Citado por Pina, Rafael de y José Castillo Larrañaga. Instituciones de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa S.A. 23ª edición, México, 1997, p 419.

<sup>9</sup> Becerra Bautista, José El Proceso Civil en México. Editorial Porrúa S.A. 15ª edición, México, 1996, p. 391



El mismo José Becerra Bautista cita después las palabras de otro ilustre autor italiano: Betti, quien señala:

*"... que el verdadero vínculo de la hipoteca que aseguraba al acreedor la satisfacción de su crédito, bien sea haciendo suya la cosa o vendiéndola en caso de incumplimiento, tomó fuerza y vigor cuando esas expectativas podían defenderse mediante una vindicatio pignoris (la acción quasi serviana), dirigida a recuperar la posesión de las cosas gravadas, aun cuando éstas estuvieran en poder de terceros extraños".<sup>10</sup>*

Existe coincidencia entre lo dispuesto por el artículo 12 del código adjetivo civil para el Distrito Federal y la doctrina en el sentido de la esencia de la acción real hipotecaria, por lo que a manera de corolario podemos resumir que la citada acción (como lo hemos dicho), tiene por finalidad el constituir o establecer, ampliar y registrar una hipoteca o bien obtener el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Esta acción en general procede contra el poseedor a título de dueño del fundo hipotecado, y contra los otros acreedores si los hubiera. Inclusive, cuando después de anotada la demanda en el Registro Público de la Propiedad y contestada la misma, cambiare el dueño y poseedor del predio, con éste se continuará el juicio.

### **1.1.1 SUS CARACTERÍSTICAS.**

Antes de hablar de las características de la acción real hipotecaria debemos recordar que las acciones pueden ser de acuerdo con la doctrina: por la naturaleza del derecho material que se ejercita; reales, personales o mixtas. Las reales tienen por objeto garantizar el ejercicio de algún derecho real, es decir, de aquellos que ejercita el actor para reclamar o hacer valer un derecho sobre una

---

<sup>10</sup> Idem

cosa, con entera independencia de toda obligación personal contraída por el demandado (artículo 3 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal). Pertenecen a esta clase todas las acciones relativas al dominio o a los derechos inherentes, como son el cuasi-dominio o la posesión, la herencia o el derecho hereditario, la servidumbre, el derecho de superficie, la prenda, la hipoteca y el usufructo. Las acciones personales son aquellas que tienen por objeto garantizar un derecho personal. Pueden convenirse o derivar de los contratos, cuasi-contratos, delitos o cuasi-delitos, esto es de hechos u omisiones de los que puede quedar obligada una persona a dar, hacer o no hacer algo (artículo 25 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal). Las acciones pueden ser también mixtas. Dice el autor francés Savigny: "Son aquellas en que cada parte puede ser actor..., únicamente pueden tener este carácter las divisorias. Se dice también que lo son aquellas que garantizan derechos reales y personales íntimamente ligados entre sí".<sup>11</sup>

Así, encontramos que la acción hipotecaria es de naturaleza real.

De acuerdo con lo que solicita o pide el actor, las acciones pueden ser: de condena, declarativas, constitutivas o modificativas, cautelares y ejecutivas. En este sentido, para muchos autores, la acción hipotecaria es de este tipo, es decir, ejecutiva ya que tiende a obtener coactivamente lo que le es debido o su equivalencia en dinero al acreedor, pudiendo ser la ejecución singular (acción ejecutiva ordinaria) o universal (quiebra). Sin embargo, para otros, las acciones ejecutivas sólo son una modalidad de las acciones de condena, lo que resulta controvertible, aunque materia de otra investigación. La acción ejecutiva tiende a la satisfacción efectiva, inmediata, rápida e inmediata de un derecho y su efectividad se funda en el título ejecutivo, lo que elimina la necesidad de una larga cognición o proceso.

---

<sup>11</sup> Pina, Rafael de Op Cit p 158.

De acuerdo con la materia sobre la que versan, las acciones pueden ser civiles (mobiliarias o inmobiliarias), mercantiles o penales; en atención a la naturaleza del objeto del derecho pueden ser petitorias o posesorias, según tengan por finalidad el pedir la propiedad o defender la posesión y principales o accesorias según tengan validez por sí mismas o dependan de otras para existir.

Concluyendo lo anterior podemos decir que la acción hipotecaria es de naturaleza real, ya que versa sobre una cosa (pudiendo ser muebles o inmuebles, aunque en la práctica lo usual es que verse sobre bienes inmuebles, pero la ley no prohíbe que se constituya sobre bienes muebles), es de crédito, ya que tiene por finalidad que el acreedor recupere el crédito que le proporcionó al deudor o deudores o los poseedores a título de dueño del fundo hipotecado y tenga preferencia en el pago del mismo; es accesorio, ya que garantiza el cumplimiento de una obligación principal, es ejecutiva ya que en el caso de que el deudor o deudores o poseedores a título de dueño no cubran en tiempo y forma la deuda contraída con el acreedor, éste procederá legalmente en juicio tendiente a que se remate el predio o adjudicárselo en todo caso.

## **1.2. LOS PRINCIPIOS LEGALES QUE LA REGULAN.**

Como ha quedado asentado en el punto inmediato anterior, la acción real hipotecaria tiene características propias que la diferencian de otras. A continuación hablaremos de algunos principios derivados de la ley que la regulan. Se trata de una serie de presupuestos necesarios para poder ejercitar la acción en comento.

Primeramente, tenemos que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para ejercitar la acción real hipotecaria es necesario que el crédito que se

adeude conste en *escritura pública* o escrito privado según corresponda, pero además, que esté debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y que sea de plazo cumplido, o que éste sea exigible en los términos pactados legalmente, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 1959 y 2907 del Código Civil para el Distrito Federal:

*“Artículo 1959.- Perderá el deudor todo derecho a utilizar el plazo:*

*I. Cuando después de contraída la obligación, resultare insolvente, salvo que garantice la deuda;*

*II. Cuando no otorgue al acreedor las garantías a que estuviere comprometido;*

*III. Cuando por actos propios hubiesen disminuido aquellas garantías después de establecidas, y cuando por caso fortuito desaparecieren, a menos que sean inmediatamente sustituidas por otras igualmente seguras”.*

*“Artículo 2907.- Si el inmueble hipotecado se hiciere, con o sin culpa del deudor, insuficiente para la seguridad de la deuda, podrá el acreedor exigir que se mejore la hipoteca hasta que, a juicio de peritos, garantice debidamente la obligación principal”.*

Debemos aclarar que sólo cuando se pretenda reclamar el pago o la prelación de un crédito hipotecario, se exige, como documento base de la acción, el testimonio o la copia certificada de la escritura en la que conste el citado crédito hipotecario. Es indispensable además, y como ya lo apuntamos que la escritura esté debidamente registrada ante la autoridad mencionada. Sin embargo, en términos del artículo 469 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, procederá el juicio hipotecario sin necesidad de que se cumpla con el requisito del registro:

*“Artículo 469.- Procederá el juicio hipotecario sin necesidad de que el contrato esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad, cuando:*

*I. El documento base de la acción tenga carácter de título ejecutivo;*

*II. El bien se encuentre inscrito a favor del demandado, y*

*III. No exista embargo o gravamen en favor de tercero, inscrito cuando menos noventa días anteriores a la de la presentación de la demanda”.*

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2893 del Código Civil para el Distrito Federal encontramos otro postulado importante, al establecer el citado numeral que la hipoteca es una garantía real, es decir, un contrato que se realiza para obtener un crédito y garantizarlo con uno o más bienes que no se entregan al acreedor, a diferencia de la prenda, por eso es también un contrato real que le da derecho al acreedor para que en el caso de que no sea pagado en tiempo y forma se cobre con el valor de los bienes, teniendo un grado de preferencia por ley. Esto se desprende también de las siguientes tesis jurisprudenciales:

#### **ACCIONES HIPOTECARIA Y EJECUTIVA.**

La acción hipotecaria y la ejecutiva cuando se basan en un mismo título, es notorio que son incompatibles; pues en la hipotecaria se persigue la cosa, en atención a su naturaleza real, mientras que en la ejecutiva la acción es personal.

TOMO XXXVIII. Pág. 1052. Ulloa Ambrosio.- 21 de febrero de 1930.

Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Época: Quinta Época. Tomo XXVIII. Tesis: Página: 1052. Tesis Aislada.

## **ACCIÓN HIPOTECARIA.**

La acción hipotecaria es una acción real, como expresamente lo consigna la fracción IV del artículo 3ro. del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, y así, esa acción es persecutoria de la cosa hipotecada, pues como decían los juriconsultos romanos para hacer resaltar la íntima relación entre la acción hipotecaria con la cosa hipotecada objeto de ella, la cosa es la obligada; por tanto dicha acción, solamente puede intentarse contra el poseedor de la cosa, según lo previene expresamente el artículo 4to. del código citado.

Zugasti Aurelio. Pág. 219. T. XL. 9 de Enero De 1934.

Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Epoca: Quinta Epoca. Tomo XL. Tesis: Página: 219. Tesis Aislada.

Por otra parte, el artículo 2895 del Código Civil vigente para el Distrito Federal establece que la hipoteca solo recae sobre bienes específicamente determinados, y aunque la ley no prohíbe que sean bienes muebles, lo usual en la práctica es que este contrato verse sólo sobre inmuebles mientras que la prenda sea sobre bienes muebles.

Otro principio y característica básica de la acción real hipotecaria es que se trata de una acción derivada de un contrato accesorio, que garantiza el cumplimiento de una obligación principal, como se desprende de la lectura del artículo 2893 del Código Civil del Distrito Federal y de la siguiente tesis jurisprudencial que aquí citamos:

### **HIPOTECA, CARÁCTER ACCESORIO DE LA.**

La hipoteca no es a tal grado autónoma que pueda tener plena y total eficacia independientemente del contrato principal, es decir, aún en el caso de que el acreedor hipotecario no haya cumplido las obligaciones que asumió en el acto jurídico al cual la hipoteca garantiza. A pesar de que dicha garantía real subsista

Integra, en el caso de que se reduzca la obligación garantizada o disminuya la extensión o valor de los bienes hipotecados, su naturaleza es de carácter accesorio, lo que además de estar unánimemente reconocido en la doctrina, se infiere de varios preceptos legales (entre otros los artículos 2903, 2906, 2921, 2927 y 2934 del Código Civil). Por tanto, si la hipoteca se constituyó para garantizar una obligación del tercero, íntimamente ligada con la que asumió la quejosa, y de ejecución condicionada (como en todos los casos de obligaciones recíprocas), al cumplimiento por parte de la misma quejosa, es claro que la acción hipotecaria no podría ser procedente para cobrar el total del adeudo garantizado con la hipoteca, si estaba acreditado el incumplimiento parcial de la quejosa, que justificaba una compensación, para disminuir la deuda del reo, o una condena condicional de éste.

Amparo Civil Directo 78/50. Rendón viuda de García Dolores. 14 de abril de 1953. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Instancia: Sala auxiliar. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Época: Quinta Época. Tomo CXVI. Tesis: Página: 122. Tesis Aislada.

### **1.3. LA COMPETENCIA DE LOS JUZGADOS CIVILES DE PRIMERA INSTANCIA, EN LA TRAMITACIÓN DE LA ACCIÓN REAL HIPOTECARIA.**

El artículo 468, en su primera parte del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal señala sobre la acción real hipotecaria lo siguiente:

**“Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación, división, registro y extinción de una**

**hipoteca, así como su nulidad, cancelación, o bien, el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice."**

A este respecto, el maestro Eduardo Pallares señala que:

*"... en realidad, únicamente las 'acciones' de pago y de prelación del crédito hipotecario dan lugar al juicio especial hipotecario".<sup>12</sup>*

Otros autores como Rafael de Pina y Castillo Larrañaga manifiestan que, aún cuando todo juicio que tenga como origen una acción hipotecaria es entonces hipotecario, lo que resulta de sobrada lógica, sólo se aplica la regulación del juicio especial hipotecario en tratándose de las hipótesis finales del numeral 468 del citado código adjetivo civil para el Distrito Federal, es decir, para el pago o la prelación en el crédito hipotecario.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal contempla el juicio especial hipotecario dentro del apartado contenido en su Título Séptimo, Capítulo Tercero, considerándolo como un juicio especial cuando existan pretensiones sobre el pago o la prelación de un crédito hipotecario, sin embargo, esta acción no resulta adecuada para intentar la constitución, ampliación o división, registro y cancelación de una hipoteca. Se apoya lo anterior en el hecho de que, para que el juicio tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito, es requisito que éste último conste en una escritura pública, por lo que es documento base de la acción la copia certificada de la escritura, lo que significa que en estos dos casos el juicio especial hipotecario tenga el carácter de ejecutivo.

Por otra parte, cabe agregar a todo lo anterior que la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal establece en su artículo 50 la

---

<sup>12</sup> Pallares, Eduardo Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa S.A., México, 1965, p. 562.



competencia de los juzgados de lo civil de primera instancia. De dicho numeral nos interesan las fracciones II y III, cuyo texto es el siguiente:

*“Artículo 50. Los Jueces de lo Civil conocerán:*

*I. De los asuntos de jurisdicción voluntaria, cuyo conocimiento no corresponda a los Jueces de lo Familiar, del Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal;*

*II. De los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles, siempre que el valor de éstos sea mayor de sesenta mil pesos, cantidad que se actualizara en forma anualizada en el mes de diciembre para empezar a regir el primero de enero siguiente, de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor que determine el Banco de México;*

*III. De los demás negocios de jurisdicción contenciosa, común y concurrente, cuya cuantía exceda de veinte mil pesos y que será actualizada en los mismos términos de la fracción anterior;*

*IV. De los interdictos;*

*V. De La diligenciación de los exhortos, rogatorias, suplicatorias, requisitorias y despachos, y*

*VI De los demás asuntos que les encomienden las leyes”.*

Se desprende de las fracciones II y III del numeral arriba transcrito que los juzgados de primera instancia en materia civil del Distrito Federal conocerán de los juicios especiales hipotecarios, toda vez que se trata de controversias reales sobre bienes inmuebles que sirvan para garantizar una deuda principal o la prelación en el crédito, pero también, la creación o constitución, ampliación, división, registro y extinción de una hipoteca, así como su nulidad o cancelación. Sin embargo, la fracción II es clara al establecer que se surtirá la competencia de

los juzgados civiles de primera instancia del Distrito Federal, siempre que el valor de los bienes inmuebles materia de la hipoteca sea mayor de sesenta mil pesos, cantidad que deberá actualizarse cada año en el mes de diciembre de acuerdo con lo dispuesto por el Banco de México en su Índice de Precios al Consumidor. Esta cantidad que fija la ley resulta realmente irrisoria, puesto que es difícil en la realidad encontrar inmuebles cuyo valor sea de ese monto o menor del mismo. En forma complementaria, la misma Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal establece que los juzgados de paz en materia civil conocerán de los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles, cuyo valor sea hasta de sesenta mil pesos, es decir, como máximo. Esta cantidad se actualizará anualmente a partir del primero de enero de cada año, de acuerdo con el Índice nacional de Precios del Banco de México. Ahora bien, cabe señalar que por determinación del Pleno del Consejo de la Judicatura del Distrito Federal, emitida mediante el acuerdo 15-63/2002, de fecha 12 de diciembre del año 2002, se hace del conocimiento de los servidores públicos que trabajan para el propio Tribunal Superior de Justicia, litigantes y del público en general, que de acuerdo con el incremento del Índice Nacional de Precios al Consumidor, de conformidad con lo señalado en el artículo 201, fracción XIX, de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en relación con los artículos 50 fracciones II y III, el 71 fracción I, ambos de la Ley Orgánica y el artículo 2 del Título Especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se dispone que a partir del día 1º de enero del 2003, se actualiza la cantidad correspondiente a la competencia de los Juzgados de Paz en Materia Civil en estos términos:

1.- DE LOS JUICIOS CONTENCIOSOS QUE VERSEN SOBRE LA PROPIEDAD O DEMÁS DERECHOS REALES SOBRE BIENES INMUEBLES, QUE TENGAN UN VALOR HASTA DE \$ 181,110.00.

2.- DE LOS NEGOCIOS DE JURISDICCIÓN CONTENCIOSA, COMÚN O CONCURRENTE, CUYA CUANTÍA NO EXCEDA DE \$60,370.00.

De acuerdo con esta actualización, los Juzgados de Paz en materia Civil conocerán de controversias sobre la propiedad o demás derechos reales sobre bienes inmuebles, es decir, sobre las acciones reales hipotecarias, los cuales tengan un valor hasta de \$ 181,110, 00, cantidad que nos parece más adecuada a la realidad de los precios de los bienes y raíces en el Distrito Federal. Por lógica básica, inferimos que en los juicios cuyo valor del predio sea superior a esta cantidad, deberán conocer los Juzgados Civiles de Primera Instancia en el Distrito Federal.

Es importante que cada año se actualice el valor del monto que se tomará para delimitar la competencia de los Juzgados tanto de Paz como de Primera Instancia en materia Civil en la Ciudad de México.

#### **1.4. EL PROCEDIMIENTO A APLICARSE EN LA SUBSTANCIACIÓN DE LA ACCIÓN REAL HIPOTECARIA. EL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO.**

Hemos mencionado que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 12 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, procederá la acción real hipotecaria para constituir, ampliar y registrar una hipoteca, en un primer supuesto, o bien, en un segundo, para obtener el pago o la prelación del crédito que la hipoteca vaya a garantizar. El mismo numeral establece que la acción hipotecaria procederá contra el poseedor a título de dueño del fundo o bien hipotecado, y en su caso, contra los otros acreedores. Finalmente, el numeral aclara que cuando después de anotada la demanda en el Registro Público de la Propiedad y contestada ésta, cambiare el dueño y poseedor jurídico del predio, con éste se entenderá el juicio.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal contempla en su Título Séptimo, los llamados "juicios especiales", y en su Capítulo III se refiere al juicio hipotecario (artículos 468 a 488), por lo que se entiende que este juicio es de naturaleza especial.

El autor José Ovalle Favela explica sobre la substanciación del juicio especial hipotecario que la tramitación del mismo puede dividirse en tres grandes etapas que son: a) Expedición y registro de la cédula hipotecaria o anotación de la demanda en el Registro Público de la Propiedad; b) Oposición, y c) Sentencia de remate y ejecución.

Sobre la primera etapa que marca el autor hay que decir que una vez que se ha presentado la demanda fundada en el documento base de la acción, el juez deberá ordenar que se expida y que se registre la cédula hipotecaria, cuando se trate de créditos hipotecarios contraídos antes de la entrada en vigor del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 24 de mayo de 1996, por el que se reformó al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en otra posibilidad, el juez debe ordenar se inscriba la demanda en el Registro Público de la Propiedad, si se trata de los créditos hipotecarios contraídos después de la fecha de entrada en vigor del citado decreto, como lo señala el artículo 470 del mismo código adjetivo antes invocado:

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

- I. Las procesales previstas en este código;
- II. Las fundadas en que el demandado no haya firmado el documento base de la acción, su alteración o la de falsedad del mismo;
- III. Falta de representación, de poder bastante o facultades legales de quien haya suscrito en representación del demandado el documento de la acción;
- IV. Nulidad del contrato;
- V. Pago o compensación;
- VI. Remisión o quita;
- VII. Oferta de no cobrar o espera;
- VIII. Novación de contrato, y
- IX. Las demás que autoricen las leyes...".

El autor Ovalle Fabela señala que:

*"La cédula hipotecaria, que era una pieza básica del juicio especial hipotecario, debía contener una relación sucinta de la escritura y concluir en los términos que textualmente indicaba el artículo 478: 'En virtud de las constancias que preceden, queda sujeta la finca... de la propiedad de... a juicio hipotecario, lo que se hace saber a las autoridades y al público, para que no se practique en la mencionada finca ningún embargo, toma de posesión, diligencia precautoria o cualquiera otra que entorpezca el curso del presente juicio o viole los derechos en él adquiridos por (el actor)".*<sup>13</sup>

Para muchos autores como el maestro Pallares:

*"... la situación producida por la cédula hipotecaria era una especie de 'tabù judicial'".*<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Cfr Ovalle Fabela, José Op Cit p 377

<sup>14</sup> Pallares, Eduardo Op Cit p 563

La cédula hipotecaria era una especie de advertencia que se hacía a las autoridades y a los terceros sobre el hecho de que la finca estaba sujeta a un juicio hipotecario por lo que no podía ser sujeta de embargo, toma de posesión o cualquier otra diligencia precautoria que pudiera entorpecer el juicio o que violara los derechos adquiridos por el actor.

Tenemos que la cédula hipotecaria se debía inscribir en el Registro Público de la Propiedad, por lo que había que expedirse por duplicado la copia certificada de la misma. Una copia se quedaba en el registro y la otra, ya registrada se quedaba agregada al expediente, y en el caso de que la finca no se encontrara en el lugar del juicio, la cédula se mandaba registrar por medio de exhorto.

La reforma de 1996 vino a simplificar este trámite de expedición y registro de la cédula hipotecaria, por la sencilla anotación de la demanda en el Registro Público de la Propiedad, con los efectos similares o equivalentes de la cédula hipotecaria. Así, el artículo 479 del código adjetivo civil para el Distrito Federal dispone que:

*"Artículo 479. La demanda se anotará en el Registro Público correspondiente, a cuyo efecto el actor exhibirá un tanto más de dicha demanda, documentos base de la acción y en su caso, de aquellos con que justifique su representación, para que, previo cotejo con sus originales se certifiquen por el secretario, haciendo constar que se expiden para efectos de que la parte interesada inscriba su demanda, a quien se le entregarán para tal fin, debiendo hacer las gestiones en el registro dentro del término de tres días y acreditándolo en su oportunidad al tribunal".*

El efecto de la anotación o inscripción de la demanda ante el Registro Público de la Propiedad está determinado por le artículo 484 del mismo código adjetivo civil:

*“Artículo 484. Anotada la demanda en el Registro Público de la Propiedad, no podrá verificarse en la finca hipotecada ningún embargo, toma de posesión, diligencia precautoria o cualquier otra que entorpezca el curso del juicio, sino en virtud de sentencia ejecutoriada relativa a la misma finca, debidamente registrada y anterior en fecha a la inscripción de la referida demanda o en razón de providencia precautoria solicitada ante el juez por el acreedor con mejor derecho, en fecha anterior a la de la inscripción de la demanda”.*

A partir del día del emplazamiento, el demandado queda con carácter de depositario judicial de la finca hipotecada, de sus frutos y de los objetos que deban considerarse como inmovilizados y que formen parte de la finca misma, conforme a la escritura y a las disposiciones del código sustantivo de la materia. Cuando el actor lo solicite, deberá formarse un inventario sobre los bienes antes señalados y agregarse al expediente. Sin embargo, el deudor puede renunciar a ser el depositario y entregar la tenencia al actor o persona que éste designe de acuerdo al artículo siguiente del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal:

*“Artículo 482. El deudor que no quiera aceptar la responsabilidad de depositario, entregará desde luego, la tenencia material de la finca al actor o al depositario que éste nombre”.*

Al ordenar el juez la expedición y registro de la cédula hipotecaria o de la demanda, éste ordenará el emplazamiento del demandado para que dentro del término de nueve días conteste la demanda y oponga las excepciones que tenga o quiera hacer valer. En tratándose de créditos hipotecarios contratados con posterioridad al decreto de reforma al Código de Procedimientos Civiles para el

Distrito Federal, el demandado sólo podrá oponer las excepciones señaladas en el artículo 470 del citado código.

El juicio especial hipotecario debe seguirse de acuerdo a la tramitación del juicio ordinario civil, para los créditos anteriores a la entrada en vigor de la reforma de 1996; pero, para los créditos hipotecarios posteriores a esa fecha, el juicio deberá seguirse conforme a las reglas que estipulan los artículos 471, 472 y 483 del código ya invocado. Por consiguiente, tanto en la demanda como en la contestación, en la vista que se de a la actora, y en su caso, en la reconvencción, y en la contestación a ella, las partes tienen la obligación de ser precisos, indicando en los hechos si estos sucedieron ante testigos, citando los nombres de estos, además, en tales escritos, las partes deberán ofrecer las pruebas correspondientes, relacionándolas con los hechos que pretendan probar. Salvo el caso del allanamiento total a la demanda, en que el juez citará a las partes para oír sentencia definitiva. Con el escrito de contestación a la demanda se dará vista al actor para que éste manifieste lo que a su derecho convenga, hecho lo cual o transcurrido el plazo para ello, se señalará fecha para la celebración de la audiencia que deberá fijarse dentro de los veinticinco días siguientes.

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

Contestada la reconvencción o vencido el plazo concedido para tal efecto, el juzgador señalará día y hora para que tenga lugar la audiencia de ley dentro de los veinticinco días siguientes, admitiendo o desechando la pruebas ofrecidas por las partes según sea el caso, mismas que deberán ser preparadas por las partes en los términos establecidos por el artículo 483 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.



Asimismo, concluido el desahogo de pruebas en la propia audiencia, el juzgador dispondrá que las partes aleguen lo que a su derecho convenga, concediéndole el uso de la palabra primero al actor y luego al demandado, procurando la mayor brevedad y concisión posibles y en términos del citado numeral, el juez procurará dictar en la misma fecha de la audiencia la sentencia definitiva correspondiente, a menos que se trate de pruebas documentales voluminosas que le hagan imposible dictarla en ese momento, disponiendo en su caso de hasta ocho días para dictar la citada sentencia definitiva, en la que se resuelva el caso en concreto ventilado entre las partes.

Una vez que ha concluido el procedimiento, el juez dictará la sentencia definitiva respectiva, en la que de considerarse probada la acción hipotecaria, procederá a decretarse el remate de los bienes hipotecados de acuerdo a las reglas que dispone el artículo 486 del código adjetivo de la materia.

Por último, es conveniente señalar que la Acción Real Hipotecaria se ventila tanto en los Juzgados de Primera Instancia en materia Civil, como en los de Paz en materia Civil, por razón del monto del valor del bien o finca hipotecada. En el caso de los Juzgados de Paz en materia Civil del Distrito Federal, se aplican las disposiciones del Título Especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles, y los juicios en ellos sustanciados se llevan a cabo en la llamada "vía oral", que implica un juicio sumarísimo, como su nombre lo indica, predominantemente oral y de corta duración, en el que el demandado tiene poco tiempo para defenderse, más sin embargo, si tomamos en cuenta lo establecido por el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles, en este numeral se determina que la citada acción real hipotecaria, habrá de tramitarse en todo caso, mediante juicio especial hipotecario, el cual se sustanciará ante los Juzgados de Primera Instancia en materia Civil del Distrito federal.

En el capítulo Tercero del presente trabajo abundaremos en este particular.

## **CAPÍTULO 2.**

### **ASPECTOS GENERALES.**

#### **2.1. ALGUNOS ANTECEDENTES DEL JUICIO HIPOTECARIO.**

El Capítulo Segundo de la presente investigación documental que lleva por título "Aspectos Generales", versará sobre diferentes tópicos relacionados con el juicio hipotecario, mismos que resultan plenamente justificados y necesarios para entender los alcances de ese juicio en nuestro Derecho vigente.

El Capítulo contiene algunos extractos históricos, en los que analizaremos algunos de los antecedentes más importantes en materia del juicio hipotecario. Institución que nace propiamente y alcanza un notable desarrollo en el Continente Europeo, pero que fue importada por la mayoría de los países de América, por lo que es conveniente abordar tanto los antecedentes internacionales como los nacionales.

Abordaremos otros tópicos de interés en el estudio de esta institución jurídica adjetiva, como su concepto, las etapas de su procedimiento: demanda, contestación, periodo de pruebas, audiencia de ley, alegatos y la sentencia; la finalidad del juicio que nos ocupa; su regulación en el Distrito Federal; las razones por las que fue incluido en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y la manera en que se encuentra establecido actualmente en ese código.

Como podemos observar, todos estos contenidos nos darán la oportunidad de tener un conocimiento más amplio sobre el juicio hipotecario y su

substanciación en la legislación vigente en el Distrito Federal, así como sus alcances jurídicos.

A continuación iniciaremos con algunos aspectos de los antecedentes del juicio hipotecario.

### 2.1.1. INTERNACIONALES.

Antes de iniciar materialmente el estudio de los aspectos más sobresalientes de la historia del juicio hipotecario, es conveniente advertir al lector que es realmente escasa la información que existe sobre este apartado, por lo que la tarea se torna difícil. Es muy poca la obra literaria jurídica sobre este particular, sin embargo, hemos podido obtener algunos datos que son de interés para el conocimiento y ubicación del juicio hipotecario.

**ROMA.**- El autor E. Rodríguez Yanguela destaca que la modalidad más antigua para la defensa o reclamo de derechos es la propia acción por la fuerza de los particulares, situación a la que no pudo escapar la misma ciudad de Roma en sus inicios. Señala el autor lo siguiente:

“Con el desarrollo de la ciudad y sus instituciones la protección de los derechos quedó a cargo del Estado, surgiendo organismos, figuras jurídicas y acciones a las cuales debían acudir cuando surgiese un reclamo. Ejemplo de tales acciones y figuras jurídicas lo fueron la *manus injectio* y la *pignoris capio*...”<sup>15</sup>

Lo anterior es complementado por el autor Eugene Petit, quien apunta que:

---

<sup>15</sup> Vid. [www.ene/ net/gacetajudicial/1999/22](http://www.ene/ net/gacetajudicial/1999/22)

*"a) En toda condena, siendo pecuniaria, era reconocido el demandado condenado como deudor de una cantidad de dinero. El procedimiento de derecho común organizado para forzarle a ejecutar la condena era la Manus Injectio;*

*b) Pignoris capio. Es un procedimiento por el cual el acreedor toma a título de garantía ciertos bienes del deudor para obligarse a pagar su deuda".<sup>16</sup>*

Ya a mediados del Siglo I de nuestra era, algunos jurisconsultos romanos mencionan la existencia de la hipoteca como otra forma de garantizar las acreencias. Aunque en el Derecho Helénico esta figura estaba contemplada y era de hecho practicada, se estima que fueron los romanos los que la perfeccionan y logran extender su uso, llamando su ejecución o acción *cuassi-serviana* o simplemente hipotecaria. Destaca el autor Porte Petit lo siguiente:

*"El acreedor no pagado a su vencimiento puede ejercitar la acción hipotecaria no solamente contra el deudor que tenga a su mano la cosa hipotecada, sino también contra cualquier otro detentador. Hace así valer su derecho real opuesto a todos, y puede perseguir la cosa en cualquier parte en que se encuentre. El demandado en la acción hipotecaria debe abandonar la cosa al acreedor, a menos que prefiera pagar la deuda".<sup>17</sup>*

Es oportuno aclarar que en el Derecho Romano eran susceptibles de hipotecar tanto los bienes muebles como los inmuebles, y su ejecución en sus postrimerías no daba al acreedor más que el derecho de reclamar y de obtener la posesión de la cosa si no se había pagado la deuda, y el derecho de guardarla hasta que hubiese recibido la satisfacción del deudor, como lo apunta el mismo autor Eugene Petit.

---

<sup>16</sup> Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Editorial Porrúa S.A. 15ª edición, México, 1999, pp 623 y 624

<sup>17</sup> Ibid p 302

Para asegurar una mejor posición, el acreedor tenía que convertir los pactos accesorios al contrato hipotecario, lo cual tenía como beneficio que en caso de falta de pago, pudiera vender la cosa o inclusive, hacerse el propietario de la misma.

En un principio, los romanos no diferenciaban entre los contratos de prenda y de hipoteca, como hoy lo hacemos, se manejaban de manera indistinta, ya que ambos eran contratos de crédito, accesorios y reales. Sin embargo, con el desarrollo de las instituciones jurídicas romanas se pudo ir diferenciando entre ambas figuras.

**FRANCIA.-** En la sociedad feudal francesa, el llamado "embargo inmobiliario" era inexistente, inclusive, no se podía concebir que por causa de deudas fueran adquiridos Derechos de Tierras. Dicen los autores Vincent & Prevault sobre esto:

*"El embargo inmobiliario no aparece más que hacia el siglo XIII. Estaba rodeado de formalidades destinadas a retardar la expropiación. Además, el deudor expropiado tenía la facultad de readquirir su inmueble en un cierto plazo, mediante el reembolso del precio de adjudicación".<sup>18</sup>*

Según se explica en la Enciclopedia Dalloz de Procedimiento Civil Francés en su tomo II (segundo), en la época revolucionaria francesa, se instituye un procedimiento de embargo inmobiliario ágil y simple, comparable con el procedimiento reservado al *Credit Foncier* y que estaría vigente hasta la promulgación del Código de Procedimiento Civil en el año de 1806.

---

<sup>18</sup> Vid D Vincent & Prevault Françoise Vías de Ejecución y Procedimiento de Distribución, Editorial Francesa, Paris, 1995, p 241

Los redactores del Código de Procedimiento Civil francés no estaban de acuerdo con las reformas revolucionarias respecto de las garantías del deudor, señalándose que:

*"A fin de asegurar la conservación de los inmuebles en las familias y la protección de la fortuna inmobiliaria, los redactores del código, quienes estaban además en la práctica atados a las complejidades del procedimiento, rigieron vigorosamente contra la simplicidad peligrosa establecida por el derecho revolucionario".<sup>19</sup>*

En la citada enciclopedia se menciona que el código sustantivo francés en su artículo 1804 se establece los principios generales básicos del procedimiento de embargo inmobiliario, así como en sus artículos 2204 al 2218, mientras que el código adjetivo regula el procedimiento en sus artículos 673 al 748.

El 28 de febrero de 1852 Napoleón III dicta un decreto que posibilita la creación de las *Sociétés de Credit Foncier* o sociedades de crédito hipotecario, posteriormente agrupadas en el *Credit Foncier de France*, cuyo objetivo primordial era fomentar el crédito agrícola y de la construcción. Para garantizar los créditos otorgados por esta institución, se establece un procedimiento de embargo inmobiliario cuyas formalidades y plazos respecto al del derecho común son sustancialmente simplificados o abrogados. Este embargo inmobiliario sirve en gran medida de modelo para el procedimiento de derecho común, vigente en Francia a partir de las reformas introducidas en virtud del decreto-ley del 17 de junio de 1938, modificaciones que aún hoy en día se mantienen vigentes en ese país y que constituyen las más profundas y experimentadas por el embargo inmobiliario instituido por el Código de Procedimiento Civil de 1806.

---

<sup>19</sup> Vid. Enciclopedia Dalloz de Procedimiento Civil. Tomo II, Embargo Inmobiliario. Editorial Dalloz, París, 1980, p. 2.

En 1955 es reformado el sistema de publicidad hipotecaria francesa, lo que provoca ciertos ajustes en el embargo inmobiliario de derecho común introducidos mediante decreto número 58-89 del 7/1/59. Es hasta esa reforma que en Francia se suprime la dispensa de inscripción de las hipotecas legales y los privilegios inmobiliarios (hipotecas y privilegios ocultos).

En la actualidad en Francia se encuentra pendiente una modificación del proceso de embargo inmobiliario, contenida en el decreto del día 1º de marzo de 1967, sin haberse promulgado ese decreto hasta la fecha.

### **2.2.1. NACIONALES.**

Dentro de los antecedentes del Juicio Especial Hipotecario en nuestro país tenemos lo siguiente.

Es innegable que la institución de la hipoteca, así como su correlativa sobre la ejecución, fueron importadas por nuestro país del extranjero, como casi todas las instituciones jurídicas que en la actualidad nos rigen.

La Exposición de Motivos del Código de Procedimientos Civiles, publicada en fecha 9 de enero de 1932 faculta al Ejecutivo Federal para reformar, expedir y poner en vigor el Código de Procedimientos Civiles y las leyes orgánicas que su aplicación demandara. El artículo 1º del Decreto relativo señalaba:

*"Artículo Único.- Se conceden facultades extraordinarias al Ejecutivo de la Unión, para reformar, expedir y poner en vigor el Código de Procedimientos*

*Civiles para el Distrito y Territorios Federales, así como las leyes orgánicas que su aplicación demande.*

*Las facultades a que se refiere el párrafo anterior, terminarán el 31 de agosto de 1932, y del uso que haga de ellas el Ejecutivo”.*

Es de esta forma que se crea al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y los Territorios Federales, publicado en los números del 1 al 16 del Diario Oficial de la Federación del día 1º al 21 de septiembre de 1932; corregido por “Fe de erratas”, publicadas el 27 de septiembre de 1932, el cual abrogó al código de fecha 15 de mayo de 1884. Fue el entonces Presidente Pascual Ortiz Rubio quien llevó a cabo el decreto correspondiente, para el conocimiento y observancia del código que hasta la fecha sigue vigente, aunque con algunas modificaciones sustanciales.

En fecha 12 de septiembre de 1932 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la continuación del Código de Procedimientos Civiles ya citado, en cuyo artículo 462 se hacía referencia a los créditos hipotecarios en este sentido:

*“Artículo 462. Si el crédito, que se cobra está garantizado con hipoteca, el acreedor podrá intentar el juicio hipotecario, el ejecutivo o el ordinario”.*

Es importante decir que este precepto está integrado dentro del apartado reservado al juicio ejecutivo.

El capítulo III del citado código habla sobre el Juicio Hipotecario en estos términos:

*“Artículo 468.- Se tratará en la vía sumaria todo servicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y, registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.*



*Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga sumariamente, según las reglas del presente capítulo, es requisito indispensable que el crédito, conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1,959 y 2,907 del Código Civil”.*

*“Artículo 469.- Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio sin necesidad del requisito del registro, siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen a favor de tercero”.*

*“Artículo 470.- Presentado el escrito de demanda, acompañado del instrumento respectivo, el juez si encuentra que se reúnen los requisitos fijados por los artículos anteriores, ordenará al ejecutor la expedición y fijación de la cédula hipotecaria y mandará se corra traslado de la demanda al deudor para que dentro de cinco días ocurra a contestar y a oponer las excepciones que tuviere”.*

*“Artículo 471.- Todo juicio hipotecario constará de dos secciones: la del principal conteniendo la demanda, la contestación y todas las actuaciones relativas al juicio hasta la sentencia. La segunda sección incluye la ejecución, se integrará con lo siguiente:*

*I.- Copia cotejada de la demanda que proporcionará el actor;*

*II.- Mandamiento en forma para la fijación de la cédula hipotecaria en cumplimiento de la orden dictada por el juez;*

*III.- Nombramiento de depositario y otorgamiento de fianza;*

*IV.- Avalúo de la finca hipotecada;*

V.- *Cuentas de los depositarios e incidentes relativos a la aprobación de ellas;*

VI.- *Remoción de depositarios y nombramiento de substitutos;*

VII.- *Permisos para arrendar o para vender frutos;*

IX.- *Mandamiento de subastar los bienes hipotecados acatando órdenes correspondientes del juez;*

X.- *Remate, convocación y calificación de postores y fincamiento del remate;*

XI.- *Posesión de los bienes adjudicados y otorgamiento de las escrituras correspondientes y demás anotaciones relativas a la ejecución”.*

El Juicio Hipotecario se extendía hasta el artículo 495 del mismo código.

Puede notarse que el tratamiento que este novel código le daba originalmente al Juicio Hipotecario era interesante y completo, sin embargo, este código habría de sufrir modificaciones con el transcurso de los años.

En la Exposición de Motivos de la 5ª reforma al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación en fecha 22 de diciembre de 1966, podemos encontrar interesantes consideraciones sobre el juicio que nos ocupa.

*“Se simplifica el artículo 481 para obviar el trámite de fijación de la cédula hipotecaria”.*

El texto del artículo 481 quedó de la siguiente manera:

“Artículo 481.- Desde el día del emplazamiento, contrae el deudor la obligación de depositario judicial de la finca hipotecada, de sus frutos y de todos los objetos que con arreglo a la escritura y conforme al Código Civil, deben

considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma finca, de los cuales se formará inventario para agregarlo a los autos, siempre que lo pida el acreedor”.

Siendo estos los principales antecedentes de orden legislativo del Juicio Especial Hipotecario en nuestro país.

## **2.2. CONCEPTO DE JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO Y SU PROCEDIMIENTO: DEMANDA, CONTESTACIÓN, PRUEBAS, AUDIENCIA DE LEY, ALEGATOS Y SENTENCIA.**

Anteriormente hemos explicado que la acción real hipotecaria tiene por objeto constituir, ampliar, dividir o registrar una hipoteca, así como su nulidad, cancelación o bien, obtener el pago o la prelación del crédito que la hipoteca garantice, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal.

Dijimos también que el mismo código establece la existencia del juicio especial hipotecario, del cual podemos ofrecer el siguiente concepto: Es aquél juicio de índole especial y ejecutivo que tiene por objeto, de acuerdo con la mayoría de los tratadistas, obtener el pago de una hipoteca o la prelación del crédito correspondiente, esto significa que este juicio no persigue técnicamente la constitución, ampliación o división, registro, nulidad o la cancelación de una hipoteca, puesto que si se trata de cualquiera de estos supuestos, no procede la vía especial hipotecaria, la cual es entonces, idónea para exigir el pago de un crédito o la prelación del crédito correspondiente.

En cuanto a las etapas de que consta el juicio especial hipotecario, cabe recordar que ya hemos señalado que hay tres etapas claramente identificables y a las que alude el autor José Ovalle Favela:

“1) Expedición y registro de la cédula hipotecaria o anotación de la demanda en el Registro Público de la Propiedad;

2) Oposición, y

3) Sentencia de remate y ejecución”.<sup>20</sup>

Estas etapas ya han sido expuestas en puntos anteriores, por lo que a continuación explicaremos detalladamente los diversos contenidos o etapas del juicio especial hipotecario: demanda, contestación, pruebas, audiencia de ley, alegatos y sentencia.

Todo juicio de orden civil inicia con la presentación de la demanda.

La demanda tiene una especial importancia en el proceso civil tanto ordinario como en los especiales, toda vez que en razón del principio dispositivo que los rige, las partes son las que fijan la litis u objeto del proceso, por lo que la demanda es un requisito “sine qua non”, para la sustanciación del proceso. Es también un acto fundamental para que pueda iniciar el proceso y a través de su interposición el actor determina sus pretensiones ante el juzgador. El autor Walter Kisch señala que la demanda:

*“Es un acto básico del proceso; es el acto más importante de la parte actora, como la sentencia es el acto fundamental del tribunal... La demanda es la petición de sentencia; ésta es la resolución de aquella...”*<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Ovalle Favela, José Op Cit. p p 375 a 379.

<sup>21</sup> Vid Kisch, Walter Elementos de Derecho Procesal Civil. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1940, p 171

El autor José Ovalle Favela sostiene que la demanda es:

*"... el acto procesal por el cual una persona, que se constituye por él mismo en parte actora o demandante, inicia el ejercicio de la acción y formula su pretensión ante el órgano jurisdiccional".*<sup>22</sup>

La demanda es en sí un acto procesal, ya que con su interposición se inicia el proceso. En la demanda, la parte actora ejerce la acción que estime procedente, formulando su pretensión o reclamación a la parte demandada. El maestro Eduardo Couture señala sobre la pretensión lo siguiente:

*"La pretensión es la afirmación de un sujeto de derecho de merecer la tutela jurídica y, por supuesto, la aspiración concreta de que ésta se haga efectiva. En otras palabras: la autoatribución de un derecho por parte de un sujeto que invocándolo pide concretamente que se haga efectiva a su respecto la tutela jurídica".*<sup>23</sup>

La demanda encierra la pretensión del actor frente a la parte demandada, la cual puede consistir en un dar, hacer o no hacer, sobre un bien jurídico determinado.

## REQUISITOS DE PRESENTACIÓN.

La demanda como acto procesal inicial está sujeta al cumplimiento de ciertos requisitos o presupuestos que la ley adjetiva señala. A continuación se abordarán los requisitos en el juicio ordinario y en el juicio ejecutivo, ya que existen algunas diferencias entre ellos.

<sup>22</sup> Vid. Ovalle Favela, José. Op. Cit. p. 50.

<sup>23</sup> Couture, Eduardo J. Fundamentos de Derecho Procesal Civil. Editorial Desalma, Buenos Aires, 1974 p. 72.

El artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal norma los requisitos para la presentación de la demanda:

*"Artículo 255.- Toda contienda judicial principiará por demanda, en la cual se expresarán:*

*I. El tribunal ante el que se promueve;*

*II. El nombre y apellidos del actor y el domicilio que señale para oír notificaciones;*

*III. El nombre del demandado y su domicilio;*

*IV. El objeto u objetos que se reclamen, con sus accesorios;*

*V. Los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos.*

*Asimismo debe numerar y narrar los hechos, exponiéndolos sucintamente con claridad y precisión;*

*VI. Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables;*

*VII. El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del juez, y*

*VIII. La firma del actor, o de su representante legítimo. Si éstos no supieren o no pudieren firmar, pondrán su huella digital, firmando otra persona en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias".*

Comentaremos en breve las diversas fracciones del artículo arriba invocado.

En cuanto a la fracción I del artículo 255, relativa al tribunal ante el que se promueve, hay que recordar que el numeral 143 del mismo código adjetivo en materia civil para el Distrito Federal previene que toda demanda deberá formularse ante el juez competente, para lo cual hay que tener presente los criterios para la determinación de la competencia de los mismos: materia, cuantía, grado, territorio, etc.

La fracción segunda del artículo 255 habla del nombre y apellidos del actor, así como el domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones. Esto significa que la persona que asume la posición de actor o demandante y comparezca por su propio derecho a juicio, debe tener capacidad procesal. Contrariamente, las personas que carecen de capacidad procesal sólo podrán comparecer en juicio a través de sus representantes legítimos. Las personas morales lo pueden hacer a través de sus órganos de representación o de apoderados, debiendo en este caso acompañar a la demanda los documentos que acrediten la personalidad de los representantes, según lo dispone el artículo 95 en su fracción I del código civil adjetivo para el Distrito Federal:

*"Artículo 95.- A toda demanda o contestación deberá acompañarse necesariamente:*

*I. El poder que acredite la personalidad del que comparece en nombre de otro, o bien el documento o documentos que acrediten el carácter con el que el litigante se presente en juicio, en el caso de tener representación legal de alguna persona o corporación o cuando el derecho que reclame provenga de habersele transmitido por otra persona; "*

De esta manera, el actor debe proporcionar su nombre completo como lo establece la fracción II del artículo 255 del ordenamiento de referencia: "nombre y apellidos", así como un domicilio para oír y recibir notificaciones dentro del lugar del juicio. Para el caso de que el actor omita lo último, las notificaciones

se le harán por medio del Boletín Judicial, incluso, las que deban hacerse personalmente, según se desprende de la lectura del artículo 112 del mismo código invocado:

*“Artículo 112.-Todos los litigantes, en el primer escrito o en la primera diligencia judicial, deberán designar casa ubicada en el lugar del juicio para que se les hagan las notificaciones y se practiquen las diligencias que sean necesarias.*

*Igualmente deben designar la casa en que ha de hacerse la primera notificación a la persona o personas contra quienes promuevan.*

*Cuando un litigante no cumpla con lo prevenido en la primera parte de este artículo, las notificaciones, aun las que, conforme a las reglas generales, deban hacerse personalmente, se le harán por el Boletín Judicial; si faltare la segunda parte, no se hará notificación alguna a la persona contra quien promueva hasta que se subsane la omisión.*

*Las partes podrán autorizar para oír notificaciones en su nombre, a una o varias personas con capacidad legal, quienes quedarán facultadas para interponer los recursos que procedan, ofrecer e intervenir en el desahogo de pruebas, intervenir en la diligenciación de exhortos, alegar en las audiencias, pedir se dicte sentencia para evitar la consumación del término de “caducidad” por inactividad procesal y realizar cualquier acto que resulte ser necesario para la defensa de los derechos del autorizante, pero no podrán sustituir o delegar dichas facultades en un tercero. Las personas autorizadas conforme a la primera parte de este párrafo, deberán acreditar encontrarse legalmente autorizadas para ejercer la profesión de abogado o licenciado en Derecho, debiendo proporcionar los datos correspondientes en el escrito en que se otorgue dicha autorización y exhibir su cédula profesional o carta de pasante en la primera diligencia en que intervengan, en el entendido que el autorizado que no cumpla con lo anterior, perderá la facultad a que se refiere este artículo en perjuicio de la parte que lo hubiere designado, y únicamente tendrá las que se indican en el último párrafo de este artículo:*



*Las personas autorizadas en los términos de este artículo, serán responsables de los daños y perjuicios que causen ante el que los autorice, de acuerdo a las disposiciones aplicables del Código Civil para el mandato y las demás conexas, salvo prueba en contrario. Los autorizados podrán renunciar a dicha calidad, mediante escrito presentado al tribunal, haciendo saber las causas de la renuncia.*

*Los tribunales llevarán un libro de registro de cédulas profesionales y cartas de pasante, en donde podrán registrarse los profesionistas autorizados.*

*Las partes podrán designar personas solamente autorizadas para oír notificaciones e imponerse de los autos, a cualquiera con capacidad legal, quien no gozará de las demás facultades a que se refieren los párrafos anteriores.*

*El juez al acordar lo relativo a la autorización a que se refiere este artículo deberá expresar con toda claridad el alcance con el que se reconoce la autorización otorgada”.*

De acuerdo a la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 24 de mayo de 1996 al Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal, las partes en el juicio pueden autorizar para oír notificaciones en su nombre a personas con cédula profesional de licenciado en Derecho o que cuenten con carta de pasante. Esta autorización puede hacerse desde la demanda inicial o en la secuela del juicio, por escrito, en el que se deben proporcionar los datos de la cédula profesional o de la carta de pasante. Los tribunales deben llevar un libro de registro de las cédulas profesionales de acuerdo con el artículo 112, párrafos cuarto y sexto del código en comento, el cual se ha transcrito en líneas anteriores.

La fracción tercera del artículo 255 se refiere al nombre del demandado y su domicilio. Es indudable que se le debe dar la oportunidad al demandado en un juicio para que manifieste lo que a su derecho convenga:

"*audiatur et altera pars*". Es un requisito que el actor diga el nombre completo del demandado y proporcione al juzgado su domicilio para que se le notifique y emplace.

En el caso de que el actor ignore el domicilio del demandado, la primera notificación será mediante la publicación de edictos, por tres veces, de tres en tres días, en el Boletín Judicial y en el periódico local que señale el juez, concediéndole al demandado un plazo no menor de quince días ni mayor de sesenta para que comparezca a juicio a contestar la demanda de acuerdo con el artículo 122, fracciones I y II:

*"Artículo 122.- Procede la notificación por edictos:*

*I. Cuando se trate de personas inciertas;*

*II. Cuando se trate de personas cuyo domicilio se ignora, previo informe de una institución que cuente con registro oficial de personas; en este caso el juicio deberá seguirse con los trámites (sic) y solemnidades a que se refiere el título noveno de este código;*

*En los casos de las dos fracciones que preceden, los edictos se publicarán por tres veces, de tres en tres días, en el Boletín Judicial y en el periódico local que indique el juez, haciéndose saber que debe presentarse el citado dentro un término que no será inferior a quince días ni excederá de sesenta días;..."*

El hecho de que se obligue al actor a proporcionar el nombre y domicilio del demandado, obedece al mandato establecido en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, relativo a la "Garantía de Audiencia" que debe gozar todo gobernado en nuestro país, la cual se desprende del segundo párrafo del citado numeral de nuestra Ley Fundamental:

*"Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los*

*tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho”.*

La fracción IV del artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece que el actor deberá precisar en su demanda el objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios, lo que se traduce en la o las pretensiones del actor: el dar, hacer o no hacer que reclame al demandado, así como el bien sobre el que recae la conducta pretendida. Ovalle Favela cita al autor italiano Chiovenda quien distinguía entre objeto inmediato y objeto mediato de la acción: “... el primero era la conducta que se pretendía de la parte demandada (el dar, hacer o no hacer) y el segundo, el bien sobre el cual recaía la conducta reclamada”.<sup>24</sup>

Al respecto el maestro Eduardo Pallares señala lo siguiente:

*“En la demanda debe determinarse el bien que se exige del demandado, de acuerdo con su naturaleza específica, los inmuebles por su ubicación, superficie y linderos; los muebles por su naturaleza específica e identificándolos en lo posible; los créditos, expresando el nombre del acreedor y del deudor, su cuantía, título del que procede, y así sucesivamente”.*<sup>25</sup>

Es importante que el actor determine con precisión todas y cada una de las prestaciones que reclama en su escrito de demanda.

Hay que agregar que además de las prestaciones principales que reclame el actor en su escrito de demanda, debe hacer mención también de los accesorios que por consiguiente se reclaman, como es el caso de los intereses moratorios en un crédito mercantil.

---

<sup>24</sup> Ovalle Favela, José Op. Cit. p. 54.

<sup>25</sup> Pallares, Eduardo Op. Cit. p. 347.

La fracción V del artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, menciona que otro requisito que debe contener toda demanda, son los hechos en que el actor funde su petición, debiendo enumerarlos y narrarlos de manera sucinta con claridad y precisión, para que el demandado pueda dar contestación a la demanda. Toda pretensión aducida en la demanda debe estar explicada en los hechos que dan origen a la misma. El actor debe hacer una narración sucinta y clara de éstos, de manera gradual y cronológica, procurando que cada hecho esté en un apartado específico. La fracción en cita señala además que el actor precisará el contenido de los documentos públicos y privados que tengan relación con cada uno de los hechos, manifestando si los tiene a su disposición o no. Igualmente señalará los nombres de los testigos a quienes les constan los hechos, los cuales serán presentados por el propio actor. Estos requisitos se establecieron a partir de la reforma de 1996 al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

La fracción VI se refiere a los fundamentos de derecho que debe invocar el actor, en que funde su pretensión, procurando citar los artículos aplicables al juicio tanto de la ley sustantiva como de la adjetiva.

Hay que tener presente que de acuerdo con el artículo 2 del mismo código, no es necesario citar el nombre de la acción que intentará el actor, con tal que describa las prestaciones que reclama:

*“Artículo 2.- La acción procede en juicio, aún cuando no se exprese su nombre, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción”.*

En la práctica diaria, este requisito se cumple solamente citando los artículos que se invocan tanto del código sustantivo civil como del adjetivo de la misma materia, aunque muchas veces las partes no hacen mención completa de ellos, sino que dejan al juzgado el aplicar supletoriamente los demás artículos que han de aplicarse para la sustanciación del juicio.

La fracción VII señala que se deberá mencionar el valor de lo reclamado si es que de ello depende la competencia del juez. Se trata del principio de competencia por razón de cuantía, atendiéndose al contenido patrimonial.

Finalmente, la fracción VIII habla del último requisito de la demanda, que esté firmada por el actor o bien por su representante legítimo. La citada fracción agrega (mediante la reforma de 1996 al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal), que en el caso de que ni el actor ni su representante supieran leer ni escribir y que por ello no pudieran firmar, podrán poner sus huellas digitales, firmando otra persona a su nombre y ruego, indicando en la demanda esas circunstancias.

Es importante mencionar que en el escrito de demanda (en el rubro) hay que mencionar la vía procesal en que se tramitará el juicio que se promueve: ordinario, hipotecario o ejecutivo, etc.

La demanda debe finalizar con los llamados puntos petitorios, una síntesis de las peticiones que se hacen al juez en relación con la admisión de la demanda y con la tramitación del juicio y con la protesta, una fórmula y práctica forense equivalente al "juramento de mancuadra" español, y una promesa de litigar de buena fe. La fórmula que se utiliza es: "Protesto lo necesario".

En cuanto a los documentos que deben acompañarse a la demanda, el autor Ovalle Favela los divide en cuatro grupos que a continuación se señalan:

"a) Los que fundan la demanda, ya que contienen el derecho que se invoca, como son el título de propiedad cuando se trata de ejercitar la acción reivindicatoria o los títulos que traen aparejada ejecución en los juicios ejecutivos, como el pagaré, el cheque o la letra de cambio.

b) Los que prueben los hechos afirmados en la demanda.

Al respecto el artículo 95 del Código de Procedimientos Civiles, en sus fracciones II y III señala que la parte actora debe acompañar a la demanda todos los documentos que tenga en su poder:

Fracción.- "II. Los documentos en que el actor funde su acción y aquellos en que el demandado funde sus excepciones. Si no los tuvieren a su disposición, acreditarán haber solicitado su expedición con la copia simple sellada por el archivo o lugar en que se encuentren los originales, para que, a su costa, se les expida certificación de ellos, en la forma que prevenga la ley. Se entiende que las partes tienen a su disposición los documentos, siempre que legalmente puedan pedir copia autorizada de los originales y exista obligación de expedirselos. Si las partes no pudiesen presentar los documentos en que funden sus acciones o excepciones, declararán, bajo protesta de decir verdad, la causa por la que no pueden presentarlos. En vista a dicha manifestación, el juez, si lo estima procedente, ordenará al responsable de la expedición, que el documento solicitado por el interesado se expida a costa de éste, apercibiéndolo con la imposición de alguna de las medidas de apremio que autoriza la ley.

Salvo disposición legal en contrario o que se trate de pruebas supervenientes, de no cumplirse por las partes con algunos de los requisitos anteriores, no se les recibirán las pruebas documentales que no obren en su poder al presentar la demanda o contestación, como tampoco si en esos escritos se dejan de identificar las documentales, para el efecto de que oportunamente se exijan por el tribunal y sean recibidas".

Fracción.- "III. Además de lo señalado en la fracción II, con la demanda y contestación se acompañarán todos los documentos que las partes tengan en su poder y que deban de servir como pruebas de su parte y, los que presentaren después, con violación de este precepto, no les serán admitidos, salvo de que se trate de pruebas supervenientes, ..."

Hay que tener presente el contenido de los artículos 97 y 98 del Código de Procedimientos Civiles, que en materia de documentos deben acompañar las partes a la demanda y a la contestación respectivamente:

*“Artículo 97. La presentación de documentos que establece el artículo 95, cuando sean públicos, podrá hacerse por copia simple, si el interesado manifestare, bajo protesta de decir verdad, que carece de otra fehaciente; pero no producirá aquélla ningún efecto si durante el término de ofrecimiento de prueba o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, no se presentare una copia del documento con los requisitos necesarios para que haga fe en juicio, o se cotejen las copias simples con sus originales por medio de fedatario público a quien autorice el tribunal y a costa del interesado, pudiendo asistir a la diligencia de cotejo la contraparte, para que en su caso haga las observaciones que considere pertinentes.*

*A las partes sólo les serán admitidos, después de los escritos de demanda y contestación, los documentos que les sirvan de prueba contra excepciones alegadas contra acciones en lo principal o reconventional; los que importen cuestiones supervenientes o impugnación de pruebas de la contraria; los que fueren de fecha posterior a la presentación de la demanda, o a la contestación; y aquellos que aunque fueren anteriores, bajo protesta de decir verdad, se asevere que no se tenía conocimiento de ellos”.*

*“Artículo 98. Después de la demanda y contestación, no se admitirán al actor ni al demandado, respectivamente, otros documentos que los que se hallen en alguno de los casos siguientes:*

*1.- Ser de fecha posterior a dichos escritos;*

*2.- Los anteriores respecto de los cuales, protestando decir verdad, asevere la parte que los presente no haber tenido antes conocimiento de su existencia;*

3.- Los que no haya sido posible adquirir con anterioridad por causas que no sean imputables a la parte interesada, y siempre que haya hecho oportunamente la designación expresada en el párrafo segundo del artículo 96".

En estos artículos se contienen casos de excepción al requisito de presentación de los documentos que estén en poder de la parte actora y que sirvan como prueba.

c) Los que acrediten la personalidad jurídica de quien comparece a nombre de otro, como representante legal, según lo establece el artículo 95, fracción I (ya transcrito) del código de referencia.

d) Las copias del escrito de demanda y documentos anexos, que servirán para el emplazamiento del demandado, pudiendo ser simples o fotostáticas, siempre que sean legibles a simple vista".<sup>26</sup>

Para efectos de tener una mejor comprensión de lo que es un Juicio Especial Hipotecario, transcribimos a continuación dos modelos de demanda del Juicio Especial Hipotecario a saber:

#### DEMANDA DE JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO 1.

\_\_\_\_\_

VS

\_\_\_\_\_

JUICIO HIPOTECARIO

C. JUEZ DE LO CIVIL.  
P R E S E N T E

\_\_\_\_\_, abogado, con cédula profesional número \_\_\_\_\_, expedida por la Dirección General de Profesiones, señalando como domicilio para

<sup>26</sup> Cfr. Ovalle Favela, José. Op. Cit. p. 58



oir y recibir todo tipo de documentos y notificaciones el ubicado en \_\_\_\_\_, autorizando para oír las y recibirlas en mi nombre indistintamente a los CC. Lic. \_\_\_\_\_, ante usted con el debido respeto comparezco y expongo:

Que en mi carácter de mandatario general para pleitos y cobranzas de \_\_\_\_\_, personalidad que acredito con la copia certificada del testimonio notarial que acompaño, vengo a demandar en juicio especial hipotecario del Sr. \_\_\_\_\_, con domicilio ubicado en \_\_\_\_\_, de esta ciudad, las siguientes prestaciones:

- a. El pago de la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), por concepto de capital.
- b. El pago de la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), por concepto de intereses a razón del \_\_\_\_\_% anual, por el periodo comprendido de \_\_\_\_\_ hasta \_\_\_\_\_, así como los que en lo sucesivo, en igual porcentaje, se sigan venciendo hasta la total solución del adeudo.
- c. El pago de las cantidades que, en lo sucesivo, pague mi mandante, por cuenta de la parte demandada, por concepto de primas de seguro contra incendio sobre el inmueble hipotecado y los intereses sobre ellas, a razón del \_\_\_\_\_% anual, y;
- d. El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.

Fundo esta demanda en lo siguientes hechos y consideraciones legales.

### HECHOS

1. Como consta en la cláusula \_\_\_\_\_ de la escritura que se acompaña como documento base de la acción, en testimonio número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, otorgada ante la fe del notario público Lic. \_\_\_\_\_, por declaración unilateral de su voluntad, mediante la correspondiente autorización de \_\_\_\_\_ y con la intervención de \_\_\_\_\_, emitió cédulas hipotecarias por valor de \$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), sujetándose a las disposiciones sobre el particular, en especial a lo dispuesto en los artículos \_\_\_\_\_, de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.
2. Según aparece en los diversos incisos de la cláusula \_\_\_\_\_ de dicha escritura, a consecuencia de la emisión de cédulas de que se trata, la parte demandada se obligó a lo siguiente:
  - a. \_\_\_\_\_.
  - b. \_\_\_\_\_.
  - c. \_\_\_\_\_.
  - d. \_\_\_\_\_ Etc.

3. En el párrafo \_\_\_\_\_ de la cláusula \_\_\_\_\_ de la escritura a que vengo refiriendo, se estipuló que la institución que represento sería el representante común de los tenedores de cédulas, sin perjuicio de los derechos individuales que a estos concede la ley.
4. En la cláusula \_\_\_\_\_, se convino, que la institución que represento podría dar por vencido anticipadamente el plazo estipulado a favor de la parte actora, para la devolución del capital representado por las cédulas que emitió, si la demandada, entre otros casos, no cubriera las mensualidades consecutivas de \_\_\_\_\_ capital, intereses y comisión.
5. En la cláusula \_\_\_\_\_ se designaron a las leyes y tribunales de esta ciudad como aplicables y competentes respectivamente, para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento de las estipulaciones de la escritura.
6. Sin perjuicio de la obligación general con respecto a todos sus bienes, la parte demandada, en la cláusula \_\_\_\_\_ de la escritura a que me refiero, garantizó a los tenedores de las cédulas, el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que en ella contrajo, mediante hipoteca que de manera expresa y en primer lugar constituyó sobre el inmueble de su propiedad, consistente en \_\_\_\_\_.
7. Dado que a la fecha la parte demandada se encuentra adeudando mensualidades por concepto de capital, interés y comisión, la empresa que represento tiene derecho a darle por vencido anticipadamente el plazo estipulado a su favor y a exigirle el pago total del capital representado por las cédulas hipotecarias emitidas, así como los intereses ordinarios y moratorios ya vencidos y los que en lo sucesivo se sigan venciendo.
8. En efecto, como resulta que el C. \_\_\_\_\_, hasta el momento adeuda a mi representada las siguientes prestaciones:
- a. \$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).
  - b. \$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).
  - c. \$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_). Etc.

Sin que hayan dado resultado las gestiones extrajudiciales que en torno a ella se han hecho, con objeto de obtener su pago, se promueve este juicio para exigirle judicialmente el cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones que se indican en el proemio de esta demanda.

### DERECHO

Tienen aplicación en cuanto al fondo los artículos \_\_\_\_\_ del Código Civil.

El procedimiento se rige por lo establecido por los artículos \_\_\_\_\_ del Código de Procedimientos Civiles.

Es competente su Señoría para conocer de este juicio, de conformidad con lo establecido en el contrato exhibido como base de la acción, y según lo dispuesto en los artículos \_\_\_\_\_ del Código de Procedimientos Civiles.

### PRUEBAS

Desde luego, ofrezco como pruebas de mi parte, las que a continuación se expresan:

**I. CONFESIONAL.** De la parte demandada, al tenor del pliego de posiciones que en su oportunidad exhibiré. En preparación de esta prueba que relaciono con los puntos \_\_\_\_\_, de esta demanda, solicito se cite a dicha parte, con el apercibimiento de ley para que, personalmente, el día y hora que se señale para la celebración de la respectiva audiencia y comparezca a absolver dichas posiciones.

**II. DOCUMENTAL PÚBLICA.** Consistente en el primer testimonio de la escritura número \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_, otorgada ante la fe del notario público Lic. \_\_\_\_\_. Prueba en la que consta la exhibición de cédulas que hizo la parte demandada mediante la correspondiente autorización de \_\_\_\_\_, y con la intervención de \_\_\_\_\_, así como la hipoteca que en primer lugar constituyó para la garantía del cumplimiento de las obligaciones que con este motivo contrajo, la cual se relaciona con todos los hechos de esta demanda.

**III. DOCUMENTAL.** Consistente en la certificación que ha hecho el contador de la institución que represento acerca del estado de cuenta de la parte demandada, con especificaciones de cantidades y conceptos. Prueba que se relaciona con todos los hechos de esta demanda.

**IV. INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.** En todo lo que favorezca a la institución que represento.

**V. PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.** En lo que favorezca los intereses del suscrito.

Por lo anteriormente expuesto y fundado;

A USTED CIUDADANO JUEZ, atentamente pido se sirva:

**PRIMERO.** Conforme a la copia certificada del testimonio notarial que acompaño, reconocerme el carácter de mandatario general para pleitos y cobranzas de \_\_\_\_\_, y con el mismo tenerme como presentado, en mi

calidad de apoderado de esa institución de crédito, promoviendo juicio especial hipotecario en contra del C. \_\_\_\_\_, para reclamarle las prestaciones establecidas en el proemio de este ocurso.

**SEGUNDO.** Admitir la demanda en la vía que se propone, ordenando que la demandada se anote en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente, así como ordenando que, con las copias simples que se acompañan, se corra traslado a la parte demandada y se le emplace a juicio en el domicilio que para el efecto se ha indicado en el proemio, a efecto de que, dentro del término de ley, ocurra a producir su contestación.

**TERCERO.** Señalar día y hora para que tenga verificativo la audiencia de pruebas y alegatos.

**CUARTO.** En su oportunidad y previos los trámites de ley, dictar sentencia condenatoria en los términos solicitados y, en su caso, proceder al remate del inmueble hipotecado.

**PROTESTO LO NECESARIO.**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
**FIRMA.**

## DEMANDA DE JUICIO HIPOTECARIO 2.

VS

### JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO

#### C. JUEZ DE LO CIVIL EN TURNO EN EL DISTRITO FEDERAL. P R E S E N T E

\_\_\_\_\_, en representación de \_\_\_\_\_, como lo acredito con el testimonio de escritura que acompaño, y señalando como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones y demás documentos el ubicado en \_\_\_\_\_, de esta ciudad, y autorizando para tales efectos indistintamente a los CC. Lic. \_\_\_\_\_, ante usted con el debido respeto comparezco y expongo:

Que en la vía Especial Hipotecaria y en ejercicio de la Acción Real Hipotecaria vengo a demandar del Sr. \_\_\_\_\_, con domicilio ubicado en \_\_\_\_\_, de esta ciudad, las siguientes prestaciones:

- a. El pago de la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), por concepto de suerte principal.
- b. El pago de la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), por concepto de los intereses ordinarios en caso de mora al \_\_\_\_\_ % anual, sobre el capital, computados desde el día \_\_\_\_\_, hasta el \_\_\_\_\_, más los que se sigan venciendo hasta la total solución del adeudo.
- c. Las cantidades cubiertas por mi representada, por concepto de prima de seguro contra incendio y explosión, más las cantidades que en lo futuro pague por este concepto, adicionadas con un nuevo porcentaje anual desde la fecha de su erogación. A la fecha se han erogado \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ).
- d. El pago de gastos y costas que el presente juicio origine.

Fundo la presente demanda en los hechos y preceptos legales siguientes:

## HECHOS

1. Por escritura pública número \_\_\_\_\_, ante la Fe del Notario Público de esta ciudad, Lic. \_\_\_\_\_, se hizo constar en fecha \_\_\_\_\_, el contrato de mutuo con garantía hipotecaria, en los términos del cual, el Sr. \_\_\_\_\_, recibió de \_\_\_\_\_, la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), que le fueron entregados en diversas partidas, según estimaciones del avance de la obra para la que se destinó la citada cantidad, habiéndose acordado un reembolso del préstamo en \_\_\_\_\_ abonos mensuales iguales y sucesivos de \$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), cada uno, adeudando hasta el día \_\_\_\_\_, la suma de \$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), incluidos los intereses pactados.
2. Por escritura pública número \_\_\_\_\_, ante la Fe del Notario Público de esta ciudad, Lic. \_\_\_\_\_, se hizo constar en fecha \_\_\_\_\_, el contrato de mutuo con garantía hipotecaria, en los términos del cual, el Sr. \_\_\_\_\_, recibió de \_\_\_\_\_, la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), que le fueron entregados en diversas partidas, según estimaciones del avance de la obra para la que se destinó la citada cantidad, habiéndose acordado un reembolso del préstamo en \_\_\_\_\_ abonos mensuales iguales y sucesivos de \$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), cada uno, adeudando hasta el día \_\_\_\_\_, la suma de \$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), incluidos los intereses pactados.
3. Por escritura pública número \_\_\_\_\_, ante la Fe del Notario Público de esta ciudad, Lic. \_\_\_\_\_, se hizo constar en fecha \_\_\_\_\_, el contrato de mutuo con garantía hipotecaria, en los términos del cual, el Sr. \_\_\_\_\_, recibió de \_\_\_\_\_, la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), que le fueron entregados en diversas partidas, según estimaciones del avance de la obra para la que se destinó la citada cantidad, habiéndose acordado un reembolso del préstamo en \_\_\_\_\_ abonos mensuales iguales y sucesivos de \$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), cada uno, adeudando hasta el día \_\_\_\_\_, la suma de \$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), incluidos los intereses pactados.
4. Por escritura pública número \_\_\_\_\_, ante la Fe del Notario Público de esta ciudad, Lic. \_\_\_\_\_, se hizo constar en fecha \_\_\_\_\_, el contrato de mutuo con garantía hipotecaria, en los términos del cual, el Sr. \_\_\_\_\_, recibió de \_\_\_\_\_, la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), que le fueron entregados en diversas partidas, según estimaciones del avance de la obra para la que se destinó la citada cantidad, habiéndose acordado un reembolso del préstamo en \_\_\_\_\_ abonos mensuales iguales y sucesivos de

\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), cada uno, adeudando hasta el día \_\_\_\_\_, la suma de \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), incluidos los intereses pactados.

5. Por escritura pública número \_\_\_\_\_, ante la Fe del Notario Público de esta ciudad, Lic. \_\_\_\_\_, se hizo constar en fecha \_\_\_\_\_, el contrato de mutuo con garantía hipotecaria, en los términos del cual, el Sr. \_\_\_\_\_, recibió de \_\_\_\_\_, la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), que le fueron entregados en diversas partidas, según estimaciones del avance de la obra para la que se destinó la citada cantidad, habiéndose acordado un reembolso del préstamo en \_\_\_\_\_ abonos mensuales iguales y sucesivos de \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), cada uno, adeudando hasta el día \_\_\_\_\_, la suma de \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), incluidos los intereses pactados.
6. El deudor hipotecario, hoy demandado, se obligó a cubrir los intereses al tipo convenido del \_\_\_\_\_ % semestral hasta la fecha de la firma de la escritura.
7. Asimismo, el deudor se obligó a pagar a la actora en caso de mora, intereses a razón del \_\_\_\_\_ % anual, sobre los mismos saldos insolutos a su cargo, en lugar del \_\_\_\_\_ % fijado en los incisos anteriores, computable desde la fecha en que se constituyó en mora, hasta en tanto se ponga al corriente en el pago de las prestaciones a su cargo.
8. El deudor se obligó a entregar a \_\_\_\_\_, los abonos de capital e intereses, en provisiones mensuales que deberán cubrir una parte del importe o sea, en la proporción mensual correspondiente a la amortización de capital así como importe de intereses hasta la solución total del adeudo.
9. Asimismo, el deudor se obligó a reembolsar a \_\_\_\_\_, las cantidades que esta pague a por su cuenta para cubrir responsabilidades fiscales que pesen sobre el inmueble que sirve de garantía y por concepto de prima de seguro, contra incendio, pactándose además, que el deudor pagaría por tales cantidades que mi representada supliera por los conceptos antes indicados, intereses al \_\_\_\_\_ % anual desde la fecha de su erogación, razón por la cual se demandan las cantidades que en lo sucesivo se venzan por estos conceptos.
10. El demandado con el consentimiento de su esposa, Sra. \_\_\_\_\_, sin perjuicio de la responsabilidad general de todos sus bienes, garantizaron, además, a \_\_\_\_\_, en los términos a que se refieren las cláusulas \_\_\_\_\_ de todas las escrituras mencionadas de garantía hipotecaria, el pago del capital, de los intereses comunes y penales, inclusive los que excedan de \_\_\_\_\_ años, lo que se inscribió en el Registro Público de la Propiedad, así

como el pago de gastos y costas en caso de juicio, con hipotecas en primer lugar a favor de mi representada sobre cada uno de los departamentos del edificio ubicado en \_\_\_\_\_, de esta ciudad, medidas y colindancias que aparecen expresadas en los documentos notariales donde se consignan los préstamos hipotecarios y que se mencionan en los puntos anteriores.

11. En la cláusula decimotercera se estipularon entre otras cosas, que se faculta a mi representada para dar por vencido anticipadamente al plazo estipulado para el pago de las prestaciones a cargo del deudor, por la falta de pago de una o más mensualidades a cuenta de capital o de intereses.
12. Hasta la fecha y desde \_\_\_\_\_, no ha cubierto la parte demandada ninguna de las mensualidades a que se obligo, por concepto de capital o intereses, razones por las cuales mi mandante se ve obligada a dar por vencido anticipadamente el plazo estipulado en el documento base de la acción, así como las obligaciones que en el mismo se consignan y a ejercitar en los términos de este escrito, la acción real hipotecaria a fin de obtener el pago de las prestaciones especificadas.

#### **DERECHO**

Es competente este juzgado para conocer del presente juicio, atento a lo dispuesto en los artículos 144, 157 y 158 del Código de Procedimientos Civiles, en relación con el artículo 50 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

Es aplicable al juicio lo establecido por los artículos 2893, 2894, 2896, 2900, 2903, 2907, 2910, 2912, 2914, 2915 y 2916 del Código Civil.

El procedimiento quedará regulado de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 468 al 488 del Código de Procedimientos Civiles.

#### **PRUEBAS**

Ofrezco como pruebas de mi intención las siguientes:

I. **DOCUMENTAL PÚBLICA.** Consistente en el primer testimonio de escritura pública número \_\_\_\_\_, que describo en el punto \_\_\_\_\_ del capítulo de hechos de esta demanda y que relaciono con los hechos uno a doce de esta demanda. Prueba con la que se demostrarán la celebración del contrato de crédito con garantía hipotecaria celebrado entre las partes, las obligaciones adquiridas por el demandado y la falta de pago en que ha incurrido.

II. **DOCUMENTAL PÚBLICA.** Consistente en el primer testimonio de escritura pública número \_\_\_\_\_, que describo en el punto \_\_\_\_\_ del capítulo de hechos de esta demanda y que relaciono con los



hechos uno a doce de esta demanda. Prueba con la que se demostrarán la celebración del contrato de crédito con garantía hipotecaria celebrado entre las partes, las obligaciones adquiridas por el demandado y la falta de pago en que ha incurrido.

**III. DOCUMENTAL PÚBLICA.** Consistente en el primer testimonio de escritura pública número \_\_\_\_\_, que describo en el punto \_\_\_\_\_ del capítulo de hechos de esta demanda y que relaciono con los hechos uno a doce de esta demanda. Prueba con la que se demostrarán la celebración del contrato de crédito con garantía hipotecaria celebrado entre las partes, las obligaciones adquiridas por el demandado y la falta de pago en que ha incurrido.

**IV. DOCUMENTALES PÚBLICAS.** Consistentes en los primeros testimonios de las escrituras públicas números \_\_\_\_\_, que describo respectivamente en los puntos \_\_\_\_\_ del capítulo de hechos de esta demanda y que relaciono con los hechos uno a doce de esta demanda. Prueba con la que se demostrarán la celebración del contrato de crédito con garantía hipotecaria celebrado entre las partes, las obligaciones adquiridas por el demandado y la falta de pago en que ha incurrido.

**V. CONFESIONAL.** Del demandado, quien deberá absolver personalmente las posiciones que oportunamente se le articularán. Al efecto solicito se le cite con el apercibimiento de la ley para que comparezca a absolverlas el día y hora que para ese efecto se señale. Prueba que relaciono con los hechos uno a doce de esta demanda. Prueba con la que se demostrarán la celebración del contrato de crédito con garantía hipotecaria celebrado entre las partes, las obligaciones adquiridas por el demandado y la falta de pago en que ha incurrido.

**VI. INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.** En todo lo que favorezca los intereses de la parte actora.

**VII. PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.** En los mismos términos que la probanza que antecede, es decir en todo lo que favorezca a los intereses de la parte actora.

Por lo anteriormente expuesto y fundado;

**A USTED CIUDADANO JUEZ,** atentamente pido se sirva:

**PRIMERO.** Reconocerme la personalidad que ostento como apoderado de \_\_\_\_\_, teniéndome por presentado con dicha representación en ejercicio de la acción real hipotecaria, promoviendo el presente juicio para obtener el pago de las prestaciones que se especifican en el proemio de esta demanda.

**SEGUNDO.** Ordenar se admita la demandada y se anote en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

**TERCERO.** Ordenar se emplace a los demandados en los términos y exigencias legales.

**CUARTO.** Oportunamente, dictar sentencia, condenado a los demandados al pago de las prestaciones reclamadas y ordenando que, en caso de no hacerlo, se proceda a rematar el inmueble hipotecado y con su producto se haga pago a mi mandante.

**PROTESTO LO NECESARIO.**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
**FIRMA.**

Cabe agregar que en la presentación de la demanda de Juicio Especial Hipotecario, el actor debe acompañar el documento base de la acción, es decir, la Escritura Pública en que conste el Contrato de Crédito con Garantía Hipotecaria celebrado entre las partes y demás documentos que se han mencionado en párrafos anteriores.

Por otra parte los efectos de la presentación de la demanda son los siguientes:

El artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece los efectos de la presentación de la demanda ante el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal:

*"Artículo 258.- Los efectos de la presentación de la demanda son: interrumpir la prescripción, si no lo está por otros medios, señalar el principio de la instancia y determinar el valor de las prestaciones exigidas, cuando no pueda referirse a otro tiempo".*

De la lectura del citado numeral puede establecer que el primer efecto de la presentación de la demanda es interrumpir la prescripción, si no lo está por otros medios. La prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones, mediante el simple transcurso del tiempo, al respecto el artículo 1168 del Código Civil para el Distrito Federal establece que la demanda deba ser notificada previamente para que pueda interrumpir la prescripción:

*"Artículo 1168.- La prescripción se interrumpe:*

*I.- Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año;*

*II.- Por demanda u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso;*

*Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial, si el actor desiste de ella, o fuese desestimada su demanda;*

*III.- Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.*

*Empezará a contarse el nuevo término de la prescripción, en caso de reconocimiento de las obligaciones, desde el día en que se haga; si se renueva el documento, desde la fecha del nuevo título, y si se hubiere prorrogado el plazo del cumplimiento de la obligación, desde que éste hubiere vencido".*

El segundo efecto de la presentación de la demanda es el de señalar el principio de la instancia. Con la presentación de la demanda da inicio la secuela procesal en el juicio de controversia.

El tercer efecto es determinar las prestaciones exigidas por el actor, cuando no pueda referirse a otro tiempo. Además, se sujeta a la actora a la jurisdicción del juez ante quien presentó el escrito de demanda.

En cuanto a los efectos del juicio ejecutivo, hay que agregar uno muy importante, consistente en que el juzgador decreta mandamiento en tiempo y forma para que se le requiera al deudor la deuda más los accesorios y no haciéndolo, se proceda al embargo precautorio de bienes propiedad del deudor como se desprende del artículo 1392 del Código de Comercio.

## **RESOLUCIONES JUDICIALES AL ESCRITO DE DEMANDA.**

A continuación hablaré brevemente sobre las distintas resoluciones judiciales que pueden recaer a la presentación del escrito de demanda.

### **1. DESECHAMIENTO.**

En el caso de que la demanda no reúna los requisitos establecidos en el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y los correlativos del Código de Comercio (en el juicio ejecutivo) y que los defectos resultan insubsanables, como la incompetencia o que la demanda se entable en una vía inapropiada, el juzgador decretará el desechamiento de la demanda. De la misma forma, desechará la demanda cuando hubiere prevenido al actor para que aclare, corrija o complete su demanda y no lo haga en el plazo fijado para ese fin. Dispone el artículo 257 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal:

"Artículo 257.- Si la demanda fuere obscura o irregular, o no cumpliera con algunos de los requisitos de los artículos 95 y 255, el juez dentro del término de tres días señalará con toda precisión en qué consisten los defectos de la misma, en el proveído que al efecto se dicte. El actor deberá cumplir con la prevención que haga el juez en un plazo máximo de cinco días contados a partir del día siguiente a aquél en que haya surtido efectos la notificación por Boletín

Judicial de dicha prevención, y de no hacerlo transcurrido el término, el juez la desechará y devolverá al interesado todos los documentos originales y copias simples que se hayan exhibido, con excepción de la demanda con la que se haya formado el expediente respectivo. La anterior determinación o cualquier otra por la que no se dé curso a la demanda, se podrá impugnar mediante el recurso de queja, para que se dicte por el Superior la resolución que corresponda".

El único recurso que puede interponer el actor ante el desechamiento de la demanda es el de queja ante la superioridad para que ésta determine sobre la procedencia o no del escrito de demanda, con la salvedad de que en materia mercantil no se encuentra contemplado, por lo que en su caso procederá el recurso de apelación correspondiente.

### **PREVENCIÓN.**

Cuando la demanda sea oscura o irregular, el juez solicitará al actor que subsane tales deficiencias, ya sea aclarando, corrigiendo o completando la demanda dentro del término de cinco días. Una vez cumplimentada la petición del juez, éste le dará entrada a la demanda.

En el auto en que se prevenga al actor el juzgador indicará cuáles son los puntos a subsanar. El artículo 257 del Código en cita establece este supuesto en el cual el actor tiene un plazo de cinco días para desahogar la prevención realizada por el órgano jurisdiccional.

### **ADMISIÓN.**

Si el juez comprueba que la demanda cumple con todos y cada uno de los requisitos que establece la ley (artículos 255 en relación con el 95 y 96 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 1392 del Código de

Comercio), decretará la admisión de la demanda, mediante el auto respectivo y ordenará el emplazamiento del demandado. Esto significa que al ser admitida la demanda el juicio seguirá su curso normal, aunque no implica que el juez declare como válidas y ciertas las pretensiones del actor, ya que tiene que escuchar a la parte demandada y esperar al desahogo de las pruebas para emitir su veredicto. Al respecto el autor Briseño Sierra dice que: "... en el caso de la admisión de la demanda, el juez sólo ha resuelto sobre su admisibilidad, más no sobre su fundamentación o eficiencia, hecho último que hará cuando dicte sentencia".<sup>27</sup>

### EMPLAZAMIENTO.

A continuación estudiaré la figura del emplazamiento tanto en el juicio ordinario como en el ejecutivo.

En el mismo auto que da entrada a la demanda se ordena realizar el emplazamiento a la parte demandada.

En términos generales, emplazar quiere decir conceder un plazo o término para la realización de una actividad procesal. El término emplazamiento se ha usado para referirse al acto procesal, ejecutado por un representante del juzgado, llamado "notificador" o "actuario", en razón del cual el juez hace del conocimiento del demandado la existencia de una demanda en su contra y del auto que la admitió, cumpliendo con lo dispuesto por el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Mediante el emplazamiento se le concede al demandado un término para que acuda al juzgado a contestar la demanda. Dicho plazo en el juicio ordinario es de nueve días hábiles.

<sup>27</sup> Briseño Sierra Humberto Las Categorías Institucionales del Proceso Editorial Cajica Jr. Puebla, 1956, p p. 290 y siguientes

El emplazamiento contiene dos elementos o contenidos claramente observados por la doctrina:

a) La notificación, por medio de la cual se hace saber al demandado que existe una demanda en su contra radicada en un juzgado en específico y que ha sido admitida por el titular del mismo.

b) El emplazamiento propiamente, le otorga al demandado un término o plazo para que acuda al juzgado a contestar la demanda.

El artículo 256 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal señala que una vez presentada la demanda con las copias y los documentos necesarios, se correrá traslado de ella a la persona o personas demandadas para que contesten en un plazo de nueve días.

El artículo 114 del mismo código advierte que se notificará personalmente el emplazamiento al demandado en los siguientes casos:

*"Artículo 114.- Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes:*

*I. El emplazamiento del demandado, y siempre que se trate de la primera notificación en el procedimiento, de diligencias preparatorias o de jurisdicción voluntaria en que se deba hacer saber de las mismas a la otra parte;*

*II. El auto que ordena la absolución de posiciones o reconocimiento de documentos;*

*III. La primera resolución que se dicte cuando se dejare de actuar por más de seis meses por cualquier motivo;*

*IV. Cuando se estime que se trata de un caso urgente y así se ordene;*

*V. El requerimiento de un acto a la parte que deba cumplirlo;*

*VI. La sentencia que condene al arrendatario de casa habitación a desocuparla; y*

*VII. En los demás casos que la ley disponga”.*

En tanto que el artículo 116 del ordenamiento a que se viene haciendo referencia, señala las formalidades que han de observarse en el acto de del emplazamiento:

*“Artículo 116.- Todas las notificaciones que por disposición de la ley o del tribunal deban hacerse personalmente se entenderán con el interesado, su representante, mandatario, procurador o autorizado en autos, entregando cédula en la que hará constar la fecha y la hora en que se entregue; la clase de procedimiento, el nombre y apellidos de las partes, el juez o tribunal que manda practicar la diligencia; transcripción de la determinación que se manda notificar y el nombre y apellidos de la persona a quien se entrega, levantándose acta de la diligencia, a la que se agregará copia de la cédula entregada en la que se procurará recabar la firma de aquél con quien se hubiera entendido la actuación.*

*Tratándose de la primera notificación en cualquier procedimiento, además de cumplir con los requisitos anteriores, el notificador se identificará ante la persona con la que entienda la diligencia; requiriendo a ésta para que a su vez se identifique, asentando su resultado, así como los medios por los que se cerciore de ser el domicilio del buscado, pudiendo pedir la exhibición de documentos que lo acrediten, precisándolos en caso de su presentación, así como aquellos signos exteriores del inmueble que puedan servir de comprobación de haber acudido al domicilio señalado como del buscado, y las demás manifestaciones que haga el que reciba la notificación en cuanto a su relación laboral, de parentesco, negocios, de habitación o cualquier otra existente con el interesado.*

*Salvo disposición legal en contrario cuando se trate de diligencias de embargo el ejecutor no podrá practicarla cuando por primera ocasión en que la*



*intente no se entienda con el interesado. En este caso dejará citatorio a éste para que lo espere dentro de las horas que se le precisen que serán para después de seis horas de la del citatorio y entre las cuarenta y ocho horas siguientes. Si el buscado no atiende el citatorio, la diligencia se practicará con alguna de las personas que se indican en el artículo siguiente. En todos los casos, practicada la diligencia de ejecución decretada, el ejecutor entregará tanto al ejecutante como al ejecutado copia del acta que se levante o constancia firmada por él, en que conste los bienes que hayan sido embargados y el nombre, apellidos y domicilio del depositario designado.*

*La copia o constancia que se entregue al ejecutante podrá servir para el caso de haberse embargado bienes inmuebles, para que la misma se presente al Registro Público de la Propiedad, o del Comercio, dentro de los tres días siguientes, para su inscripción preventiva, la cual tendrá los mismos efectos que se señalan para los avisos de los notarios en los términos de la parte final del artículo 3016 del Código Civil, y el juez, dentro de un término máximo de cinco días, deberá cumplir con lo ordenado por el artículo 546 de este código, y de no hacerlo responderá de los daños y perjuicios que se ocasionen por su omisión.*

*El notificador expresará las causas precisas, por las que no se pueda practicar la diligencia o notificación, así como las oposiciones, para que el juez con vista al resultado imponga las correcciones disciplinarias y medios de apremio que considere procedentes”.*

En el caso de que en el emplazamiento no se encuentre al demandado se procederá de acuerdo a lo señalado por el artículo 117 del mismo código:

*“Artículo 117.- Si se tratare del emplazamiento y no se encontrare al demandado, se le hará la notificación por cédula.*

*La cédula, en los casos de este artículo y del anterior, se entregará a los parientes, empleados o domésticos del interesado o a cualquier otra persona*

que viva en el domicilio señalado, después de que el notificador se haya cerciorado de que ahí lo tiene la persona que debe ser notificada; se expondrán en todo caso los medios por los cuales el notificador se haya cerciorado de que ahí tiene su domicilio la persona buscada.

Además de la cédula, se entregará a la persona con quien se entienda la diligencia, copia simple de la demanda debidamente cotejada y sellada, más, en su caso, copias simples de los demás documentos que el actor haya exhibido con su libelo inicial".

En caso de negativa del demandado a recibir la notificación, se procederá de acuerdo con el artículo 118 del ordenamiento en cita:

*"Artículo 118.- Si después que el notificador se hubiere cerciorado de que la persona por notificar vive en la casa y se negare aquel con quien se entienda la notificación a recibir ésta, el notificador la hará en el lugar en que habitualmente trabaje la persona por notificar, sin necesidad de que el juez dicte una determinación especial para ello, siempre y cuando obren en autos datos del domicilio o lugar en que habitualmente trabaje o le sean proporcionados por la contraparte al notificador y éste lo haga constar así en autos y cumpla en lo conducente con lo que se previene en los artículos anteriores".*

El último supuesto, cuando no se conozca el lugar en que la persona a notificar tenga el principal asiento de sus negocios, se procederá de acuerdo con lo señalado en el artículo 119 del código procesal civil, que a letra dice:

*"Artículo 119.- Cuando no se conociere el lugar en que la persona que debe notificarse tenga el principal asiento de sus negocios y en la habitación no se pudiere, conforme al artículo anterior, hacer la notificación, se podrá hacer ésta en el lugar en donde se encuentre.*

*En este caso, las notificaciones se firmarán por el notificador y por la persona a quien se hiciere. Si ésta no supiere o no pudiere firmar, lo hará a su ruego un testigo. Si no quisiere firmar o presentar testigo que lo haga por ella, firmarán dos testigos requeridos al efecto por el notificador. Estos testigos no podrán negarse a hacerlo, bajo pena de multa equivalente de tres a diez días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.*

*En caso de ocultamiento del demandado, a petición del actor y previa comprobación de este hecho, el emplazamiento podrá practicarse por edictos en los términos previstos por este código”.*

Los efectos del emplazamiento de conformidad con el artículo 259 del código adjetivo multicitado, son los siguientes:

*“Artículo 259.-Los efectos del emplazamiento son:*

*I. Prevenir el juicio en favor del juez que lo hace;*

*II. Sujetar al emplazado a seguir el juicio ante el juez que lo emplazó, siendo competente al tiempo de la citación, aunque después deje de serlo con relación al demandado porque éste cambie de domicilio, o por otro motivo legal;*

*III. Obligar al demandado a contestar ante el juez que lo emplazó, salvo siempre el derecho de provocar la incompetencia;*

*IV. Producir todas las consecuencias de la interpelación judicial, si por otros medios no se hubiere constituido ya en mora el obligado;*

*V. Originar el interés legal en las obligaciones pecuniarias sin causa de réditos”.*

La fracción I del artículo arriba citado señala que un efecto del emplazamiento, es el de prevenir el juicio a favor del juzgador que lo hace. Este efecto está relacionado con la determinación de la competencia, cuando haya varios jueces quienes puedan conocer de un asunto, será competente el primero que haya realizado el emplazamiento.

La fracción II señala que mediante el emplazamiento se sujeta al demandado a comparecer ante el juez que lo emplazó, siendo competente en el momento de la notificación, aunque después deje de serlo en relación con el demandado, si éste cambia de domicilio o por otro motivo legal.

La fracción III le impone la carga de contestar la demanda al demandado ante el juez que lo ha emplazado, quedando a salvo el derecho de promover la incompetencia.

La fracción IV advierte que a través del emplazamiento se producen todas las consecuencias derivadas de la interpelación judicial, si es que por otros medios no se hubiera constituido ya en mora el obligado o demandado.

Finalmente, la fracción V establece que mediante el emplazamiento se origina el interés legal en las obligaciones pecuniarias contraídas por el demandado.

En cuanto al Juicio Especial Hipotecario el artículo 470 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece sobre la contestación de la demanda lo siguiente:

*"Artículo 470.- Presentado el escrito de demanda, acompañado del instrumento respectivo, el juez, si encuentra que se reúnen los requisitos fijados por los artículos anteriores, admitirá la misma y mandará anotar la demanda en el Registro Público de la Propiedad y que se corra traslado de ésta al deudor y, en su caso, al titular registral del embargo o gravamen por plazo inferior a que se refiere la fracción III, del artículo anterior (469), para que dentro del término de nueve días ocurra a contestarla y a oponer las excepciones que no podrán ser otras que:*

*I. Las procesales previstas en este código;*

*II. Las fundadas en que el demandado no haya firmado el documento base de la acción, su alteración o la de falsedad del mismo;*

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

*IV. Nulidad del contrato;*

*V. Pago o compensación;*

*VI. Remisión o quita;*

*VII. Oferta de no cobrar o espera;*

*VIII. Novación de contrato, y*

*IX. Las demás que autoricen las leyes.*

*Las excepciones comprendidas en las fracciones de la V a la VIII sólo se admitirán cuando se funden en prueba documental. Respecto de las excepciones de litispendencia y conexidad sólo se admitirán si se exhiben con la contestación las copias selladas de la demanda y contestación de ésta o de las cédulas del emplazamiento del juicio pendiente o conexas, o bien la documentación que acredite que se encuentra tramitando un procedimiento arbitral.*

*El juez bajo su más estricta responsabilidad revisará escrupulosamente la contestación de la demanda y desechará de plano las excepciones diferentes a las que se autorizan, o aquéllas en que sea necesario exhibir documento y el mismo no se acompañe, salvo los casos a que se refieren los artículos 95 y 96 de este código.*

*La reconvencción sólo será procedente cuando se funde en el mismo documento base de la acción o se refiera a su nulidad. En cualquier otro caso se desechará de plano.*

*Las cuestiones relativas a la personalidad de las partes no suspenderán el procedimiento y se resolverán de plano en la audiencia. Si el*

*demandado se allanare a la demanda y solicitare término de gracia para el pago o cumplimiento de lo reclamado, el juez dará vista al actor para que, dentro de tres días manifieste lo que a su derecho convenga, debiendo el juez resolver de acuerdo a tales proposiciones de las partes”.*

Una vez presentado el escrito de demanda, acompañada con el instrumento base de la acción, si el juez encuentra reunidos los requisitos enumerados en el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, admitirá la demanda y ordenará anotarla en el Registro Público de la Propiedad, asimismo se procederá al emplazamiento del demandado corriéndosele traslado con las copias de la demanda y demás documentos ya precisados con anterioridad.

Por otra parte el artículo 469 del citado ordenamiento establece que no obstante que el contrato de crédito hipotecario no se encuentre registrado, procederá el juicio especial hipotecario, en los siguientes casos:

*“Artículo 469.- Procederá el juicio hipotecario sin necesidad de que el contrato esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad, cuando:*

*I. El documento base de la acción tenga carácter de título ejecutivo;*

*II. El bien se encuentre inscrito a favor del demandado, y*

*III. No exista embargo o gravamen en favor de tercero, inscrito cuando menos noventa días anteriores a la de la presentación de la demanda”.*

El demandado cuenta con un plazo de nueve días para acudir ante el juez y contestar la demanda, oponiendo las excepciones que estime convenientes, las cuales no podrán ser sino las procesales contenidas en el artículo 35 del código en comento, las fundadas en que el demandado no haya firmado el documento base de la acción, que éste haya sido alterado o falsificado; la falta de

representación, de poder bastante o de facultades legales de quien haya suscrito en representación del demandado el documento base de la acción; la nulidad del contrato; pago o compensación; remisión o quita; oferta de no cobrar o espera, novación de contrato y las demás que autoricen las leyes, las cuales se encuentran previstas también en el numeral 470 del código procesal de la materia.

El artículo 470 señala que el juez revisará de manera escrupulosa las excepciones hechas valer por el demandado y desechará de plano las excepciones diferentes a las que se autorizan o aquellas en que sea necesario exhibir un documento y éste no se acompañe, salvo los supuestos de los artículos 95 y 96 del mismo código, los que a continuación se insertan a la letra:

*"Artículo 95.- A toda demanda o contestación deberá acompañarse necesariamente:*

*I. El poder que acredite la personalidad del que comparece en nombre de otro, o bien el documento o documentos que acrediten el carácter con el que el litigante se presente en juicio, en el caso de tener representación legal de alguna persona o corporación o cuando el derecho que reclame provenga de habersele transmitido por otra persona;*

*II. Los documentos en que el actor funde su acción y aquellos en que el demandado funde sus excepciones. Si no los tuvieren a su disposición, acreditarán haber solicitado su expedición con la copia simple sellada por el archivo o lugar en que se encuentren los originales, para que, a su costa, se les expida certificación de ellos, en la forma que prevenga la ley. Se entiende que las partes tienen a su disposición los documentos, siempre que legalmente puedan pedir copia autorizada de los originales y exista obligación de expedirselos. Si las partes no pudiesen presentar los documentos en que funden sus acciones o excepciones, declararán, bajo protesta de decir verdad, la causa por la que no pueden presentarlos. En vista a dicha manifestación, el juez, si lo estima procedente, ordenará al responsable de la expedición que el documento solicitado*

*por el interesado se expida a costa de éste, apercibiéndolo con la imposición de alguna de las medidas de apremio que autoriza la ley.*

*Salvo disposición legal en contrario o que se trate de pruebas supervenientes, de no cumplirse por las partes con algunos de los requisitos anteriores, no se les recibirán las pruebas documentales que no obren en su poder al presentar la demanda o contestación, como tampoco si en esos escritos se dejan de identificar las documentales, para el efecto de que oportunamente se exijan por el tribunal y sean recibidas.*

*III. Además de lo señalado en la fracción II, con la demanda y contestación se acompañarán todos los documentos que las partes tengan en su poder y que deban de servir como pruebas de su parte y, los que presentaren después, con violación de este precepto, no les serán admitidos, salvo de que se trate de pruebas supervenientes, y*

*IV. Copias simples o fotostáticas, siempre que sean legibles a simple vista, tanto del escrito de demanda como de los demás documentos referidos, incluyendo la de los que se exhiban como prueba según los párrafos precedentes, para correr traslado a la contraria, así como para integrar el duplicado del expediente, en los términos del artículo 57 de este código”.*

*“Artículo 96.-En el caso de que se demuestre haber solicitado la expedición del documento al protocolo o archivo público, y dicha dependencia no lo expida, el juez deberá ordenar su emisión al encargado del archivo con apercibimiento de imposición de sanción pecuniaria, hasta por los importes señalados en el artículo 62 de este ordenamiento, que se aplicará en beneficio de la parte perjudicada”.*

La reconvenición sólo será procedente cuando se funde en el mismo documento base de la acción (del crédito hipotecario), o se refiera a su nulidad. En cualquier otro caso será desechada.



El último párrafo del artículo 470 del código en cita, señala que las cuestiones sobre la personalidad de las partes no suspenderán el procedimiento y deberán ser resueltas en la audiencia. En el caso de que el demandado se allane a la demanda y solicitare un término de gracia para realizar el pago de la deuda, el juez le dará vista al actor para que, dentro del término de tres días manifieste lo que a su derecho convenga, debiendo el juzgador resolver sobre las proposiciones de las partes.

El artículo 471 del mismo código establece ciertos requisitos tanto en la demanda como en la contestación a ella:

*“Artículo 471.- Tanto en la demanda como en la contestación a la misma, en la vista que se dé con ésta a la actora, y en su caso en la reconvencción y en la contestación a ésta, las partes tienen la obligación de ser precisos, indicando en los hechos si sucedieron ante testigos, citando los nombres y apellidos de éstos y presentando todos los documentos relacionados con tales hechos. En los mismos escritos, las partes deben ofrecer todas sus pruebas, relacionándolas con los hechos que se pretendan probar. En el caso de que las pruebas ofrecidas sean contra la moral o el derecho, sobre hechos que no han sido controvertidos por las partes, sobre hechos imposibles o notoriamente inverosímiles, o no se hayan relacionado con los mismos, el juez las desechará. Las pruebas que se admitan se desahogarán en la audiencia.*

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

*Si hubiere reconvencción se correrá traslado de ésta a la actora principal para que la conteste dentro de los seis días siguientes y en el mismo*

*proveído, dará vista por tres días con las excepciones opuestas para que manifieste lo que a su derecho convenga.*

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

Dentro de los requisitos establecidos en el numeral arriba citado está el que las partes tienen la obligación de ser precisos en sus prestaciones y hechos, indicando si estos sucedieron ante testigos, citando el nombre y apellidos de estos, presentando los documentos relacionados con los hechos.

Tanto en el escrito de demanda como en el de contestación, las partes deben ofrecer las pruebas que estimen necesarias, relacionándolas con los hechos aducidos que se pretende probar, como se aprecia en los formatos incluidos en páginas anteriores. El juez podrá desechar las pruebas que sean notoriamente contrarias a la moral, las buenas costumbres o al derecho.

Salvo el caso de que el demandado se allane totalmente a la demanda, en el que el juez dictará sentencia, con el escrito de contestación a la demanda, excepciones y defensas se le dará vista al actor para que manifieste lo que a su derecho convenga, y una vez transcurrido el plazo para ello, señalará fecha para la celebración de la audiencia dentro de los veinticinco días siguientes.

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

Una vez contestada la reconvencción o transcurrido el término para ello, se señalará día y hora para la celebración de la audiencia de ley.

Falta reiterar que la demanda debiera ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, como se desprende del artículo 479 del código adjetivo civil en comento, el cual prevé:

*"Artículo 479.- La demanda se anotará en el Registro Público correspondiente, a cuyo efecto el actor exhibirá un tanto más de dicha demanda, documentos base de la acción y en su caso, de aquellos con que justifique su representación, para que, previo cotejo con sus originales se certifiquen por el secretario, haciendo constar que se expiden para efectos de que la parte interesada inscriba su demanda, a quien se le entregarán para tal fin, debiendo hacer las gestiones en el registro dentro del término de tres días y acreditándolo en su oportunidad al tribunal".*

De acuerdo con el artículo 481, desde el día del emplazamiento, el deudor contrae la obligación de ser depositario del bien inmueble hipotecado, así como de sus frutos:

*"Artículo 481.- Desde el día del emplazamiento, contrae el deudor la obligación de depositario judicial respecto de la finca hipotecada, de sus frutos y de todos los objetos que con arreglo al contrato y conforme al Código Civil, deban considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma finca, de los cuales se formará inventario para agregarlo a los autos, siempre que lo pida el acreedor.*

*Para efecto del inventario, el deudor queda obligado a dar todas las facilidades para su formación y en caso de desobediencia, el juez lo compelerá por los medios de apremio que le autoriza la ley".*

Si el deudor no quiere aceptar las responsabilidades de ser depositario, entregará la tenencia material del bien hipotecado al actor para que éste nombre a otra persona, tal como lo dispone el siguiente numeral:

*“Artículo 482. El deudor que no quiera aceptar la responsabilidad de depositario, entregará desde luego la tenencia material de la finca al actor o al depositario que éste nombre”.*

Continuando con el procedimiento del Juicio Especial Hipotecario, el artículo 483 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece que:

*“Artículo 483. Las partes deberán ofrecer sus pruebas para acreditar los hechos de su acción o de sus excepciones en los escritos que fijan la controversia, exhibiendo los documentos que tengan en su poder o la copia sellada en que se solicite la expedición de tales documentos que no tuvieran, según ordenan los artículos 96 y 97 de este ordenamiento.*

*Las pruebas admitidas deberán ser preparadas por las partes, y en consecuencia en la audiencia deberán presentar a sus testigos. En cuanto a la pericial, deberá estarse a lo ordenado en el juicio ordinario en cuanto a dicha prueba.*

*No obstante lo anterior, si las partes al ofrecer sus pruebas, bajo protesta de decir verdad, manifiestan no poder presentar a los testigos, ni obtener los documentos que no tengan a su disposición, el juez mandará citar a dichos testigos, con el apercibimiento que de no comparecer a declarar, sin justa causa que se los impida, les impondrá una multa de hasta cien días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal o arresto hasta de treinta y seis horas, y dejará de recibir tales testimoniales.*

*De igual manera auxiliará al oferente, expidiendo los oficios a las autoridades y terceros que tengan en su poder documentos, apercibiendo a las primeras con la imposición de una sanción pecuniaria, en favor de la parte perjudicada, por el equivalente a sesenta días de salario mínimo general vigente, que se hará efectiva por orden del propio juez; y a los segundos con la imposición de un arresto hasta de treinta y seis horas, en la inteligencia de que estos terceros*

*podrán manifestarle al juez, bajo protesta de decir verdad, que no tienen en su poder los documentos que se le requieren.*

*El juez debe presidir la audiencia, que se iniciará resolviendo todas las excepciones procesales que existan, los incidentes que hubieren y desahogará las pruebas admitidas y preparadas. Si no se llegaren a desahogar por falta de preparación, se diferirá la audiencia y bajo su más estricta responsabilidad, atenderá que se preparen las pruebas para desahogarse en la fecha que se señale, que no excederá en su fijación de los diez días posteriores.*

*En todo lo no previsto en lo relativo al ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de las pruebas así como al desarrollo de la audiencia y diferimiento de la misma, se observarán las reglas del capítulo anterior y en especial las contenidas en los artículos 432 a 436 de este código.*

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

De la lectura de este artículo obtenemos que las partes deben ofrecer sus pruebas desde sus escritos de demanda y de contestación respectivamente y en su caso, en la reconvencción, exhibiendo los documentos que tengan en su poder o la copia sellada en la que conste que los han solicitado. Las pruebas admitidas deben ser preparadas por las partes, por lo que deben presentar a sus testigos el día de la audiencia, Las otras pruebas como la pericial debe ser preparada de acuerdo con lo que señale el capítulo respectivo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

El juez debe presidir personalmente la audiencia de ley, la cual dará inicio resolviendo las excepciones procesales que existan, los incidentes que hubieran y desahogará las pruebas admitidas y preparadas. Si no se hubieran preparado, se diferirá la audiencia y bajo su responsabilidad, atenderá que se preparen las pruebas para desahogarse en la fecha que se señale, la que no excederá en su fijación de diez días posteriores.

Son aplicables *al ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de las pruebas así como al desarrollo de la audiencia y diferimiento de la misma* lo dispuesto en los artículos 432 a 436 del mismo código.

Una vez que las partes hayan desahogado sus pruebas, se pasará a la etapa de alegatos y el juez procurará dictar sentencia en la misma fecha de la audiencia que corresponda, a menos que se trate de pruebas documentales voluminosas, en cuyo caso el juez contará con un plazo de 8 días y mandará a notificar a las partes su resolución por Boletín Judicial dentro de ese término.

Recordemos que la sentencia es el acto exclusivo del juez que pone fin al procedimiento y en el que resuelve la litis que le fue llevada por las partes. En el caso del Juicio Especial Hipotecario, el juez podrá resolver condenar al deudor al pago de la cantidad principal, más sus intereses, y en su caso, al remate del bien hipotecado o absolver al deudor, dejando a salvo los derechos del actor para que los haga valer en otro juicio.

Una vez anotada la demanda en el Registro Público de la Propiedad, no podrá verificarse en la finca hipotecada ningún embargo, toma de posesión, diligencia precautoria o cualquier otra que entorpezca el curso del juicio, sino en virtud de sentencia ejecutoriada relativa a la misma finca, debidamente registrada

y anterior a la fecha de la inscripción de la referida demanda o en razón de alguna providencia solicitada ante el juez por acreedor con mejor derecho, en fecha anterior a la inscripción de la demanda, lo que se consigna en el artículo 484 que a continuación se transcribe:

*"Artículo 484.-Anotada la demanda en el Registro Público de la Propiedad, no podrá verificarse en la finca hipotecada ningún embargo, toma de posesión, diligencia precautoria o cualquier otra que entorpezca el curso del juicio, sino en virtud de sentencia ejecutoriada relativa a la misma finca, debidamente registrada y anterior en fecha a la inscripción de la referida demanda o en razón de providencia precautoria solicitada ante el juez por acreedor con mejor derecho, en fecha anterior a la de inscripción de la demanda".*

Finalmente, si el deudor no hace pago de la cantidad adeudada, y el juez hubiese condenado, se procederá al remate del inmueble hipotecado en los términos del artículo 486 del Código de Procedimientos Civiles vigente:

*"Artículo 486.- Para el remate, se procederá de la siguiente forma:*

*I. Cada parte tendrá derecho de exhibir, dentro de los diez días siguientes a que sea ejecutable la sentencia, avalúo de la finca hipotecada, practicado por un corredor público, una institución de crédito o por perito valuador autorizado por el Consejo de la Judicatura, los cuales en ningún caso podrán tener el carácter de parte o de interesada en el juicio;*

*II En el caso de que alguna de las partes deje de exhibir el avalúo referido en la fracción anterior, se entenderá su conformidad con el avalúo que haya exhibido su contraria;*

*III. En el supuesto de que ninguna de las partes exhiba el avalúo dentro del plazo señalado en la fracción I de este artículo, cualquiera de ellas lo*

*podrá presentar posteriormente, considerándose como base para el remate el primero en tiempo;*

*IV. Si las dos partes exhibieren los avalúos en el plazo a que se refiere la fracción I de este artículo y los valores determinados de cada uno de ellos no coincidieren, se tomará como base para el remate el promedio de ambos avalúos, siempre y cuando no exista un treinta por ciento de diferencia entre el más bajo y el más alto, en cuyo caso el juez ordenará se practique nuevo avalúo por el corredor público o la institución bancaria que al efecto señale;*

*V. La vigencia del valor que se obtenga por los avalúos será de seis meses para que se lleve a cabo la primera almoneda de remate. Si entre ésta y las subsecuentes mediara un término mayor de seis meses se deberán actualizar los valores, y*

*VI. Obtenido el valor del avalúo, según el caso que corresponda de acuerdo a las fracciones anteriores, se procederá a rematar la finca en los términos de la Sección Tercera, del Capítulo V del Título Séptimo de este ordenamiento".*

### **2.3. FINALIDAD Y TRASCENDENCIA DEL JUICIO HIPOTECARIO.**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, procede en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación, división, registro y extinción de una hipoteca, así como su nulidad o cancelación, o bien, el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice, recordando que la hipoteca es un contrato accesorio y de garantía. Dice el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal lo siguiente:



*"Artículo 468.- Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación, división, registro y extinción de una hipoteca, así como su nulidad, cancelación, o bien, el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.*

*Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura pública o escrito privado, según corresponda en los términos de la legislación común, y registrado en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que éste sea exigible en los términos pactados o bien conforme a las disposiciones legales aplicables".*

Por otra parte, de conformidad con el artículo 469, procede el juicio hipotecario sin necesidad de que el contrato de hipoteca esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los siguientes casos:

*"Artículo 469.- Procederá el juicio hipotecario sin necesidad de que el contrato esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad, cuando:*

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

Son por demás claras las hipótesis en las que procede el juicio hipotecario sin necesidad de que el contrato esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Por último, hay que tener presente lo dispuesto en el artículo 12 del código adjetivo civil para el Distrito Federal, relativo a la procedencia de la acción hipotecaria:

*"Artículo 12.- Se intentará la acción hipotecaria para constituir, ampliar y registrar una hipoteca, o bien para obtener el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Procederá contra el poseedor a título de dueño del fundo hipotecado y, en su caso, contra los otros acreedores. Cuando después*

*de anotada la demanda en el Registro Público de la Propiedad y contestada ésta, cambiare el dueño y poseedor jurídico del predio, con éste continuará el juicio".*

De lo anterior se desprende que la finalidad del juicio hipotecario en general, así como de la acción hipotecaria es constituir, ampliar y registrar una hipoteca, o bien para obtener el pago o la prelación del crédito que la hipoteca garantice. Esto significa que la finalidad del juicio en cuestión tiene varias vertientes como son:

- a) Constituir;
- b) Ampliar;
- c) Registrar;
- d) Obtener el pago o la prelación del crédito que la hipoteca garantice.

La acción hipotecaria procede contra el poseedor del fundo hipotecado y también, contra los demás acreedores, si los hubiera. Cuando después de anotada la demanda en el Registro Público de la Propiedad y contestada ésta, cambiare el dueño y poseedor jurídico del predio, el juicio se seguirá con el actual poseedor del predio hipotecado.

No debemos, sin embargo, desestimar las opiniones doctrinales que señalan que solamente en el caso del pago y de la prelación del mismo procede la acción del crédito hipotecario, dando lugar a la tramitación del juicio especial hipotecario, por lo que para autores como Pallares, De Pina, Castillo Larrañaga y Ovalle Faveía, el Juicio Especial Hipotecario solo tiene razón de ser cuando se formulan las pretensiones de pago o de prelación del crédito hipotecario, descartando que este juicio sea eficaz para sustanciar pretensiones de constitución, ampliación o división, registro y cancelación de una hipoteca.

Estimamos válidas las opiniones en este sentido por parte de la doctrina, ya que ellas obedecen a la situación práctica, sin embargo, en teoría, el artículo 468 en relación con el 12 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal dan varias posibilidades de procedencia del Juicio Especial Hipotecario.

## 2.4. EL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO EN EL DISTRITO FEDERAL.

Sin duda que esta separación entre lo que el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal dispone y lo que en realidad sucede en la práctica, crea un clima de cierta confusión. Sin embargo, ésta no es la única confusión existente, ya que la Acción Real Hipotecaria puede ser sustanciada tanto en los Juzgados Civiles de Primera Instancia, así como en los de Paz Civil.

La primera parte del artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal señala sobre la acción real hipotecaria lo siguiente:

**“Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación, división, registro y extinción de una hipoteca, así como su nulidad, cancelación, o bien, el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice”.**

A este respecto, el maestro Eduardo Pallares señala que:

*“... en realidad, únicamente las 'acciones' de pago y de prelación del crédito hipotecario dan lugar al juicio especial hipotecario”.*<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Pallares, Eduardo Op Cit p 562

Otros autores como Rafael de Pina y Castillo Larrañaga, manifiestan que, en todo juicio que tenga como origen una acción hipotecaria; éste es entonces hipotecario, lo que resulta de sobrada lógica, y sólo le serán aplicables las disposiciones del juicio especial hipotecario cuando se trate de las hipótesis finales del numeral 468 del citado código adjetivo civil para el Distrito Federal, es decir, para reclamar el pago o la prelación del crédito hipotecario.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal contempla el juicio especial hipotecario dentro del apartado contenido en su Título Séptimo, Capítulo Tercero, estableciendo que mediante el juicio especial hipotecario se pueden reclamar pretensiones como la constitución, ampliación o división, registro y cancelación de una hipoteca, el pago o la prelación de un crédito hipotecario, sin embargo, la citada vía (juicio especial hipotecario), no resulta adecuada para intentar las acciones de constitución, ampliación o división, registro y cancelación de una hipoteca. Lo anterior es así, ya que para la tramitación del juicio especial hipotecario es necesario que el crédito con garantía hipotecaria que se pretende hacer valer, conste en escritura pública, toda vez, que ésta va a ser el documento base de la acción, en la que se funde la pretensión, lo que significa que en estos dos casos (el pago y la prelación del crédito), el juicio especial hipotecario tiene el carácter de ejecutivo.

Por otra parte, cabe agregar a todo lo anterior que la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal establece en su artículo 50 la competencia de los juzgados de lo civil de primera instancia. De dicho numeral nos interesan las fracciones II y III cuyo texto es el siguiente:

*“Artículo 50. Los Jueces de lo Civil conocerán:*

*1. De los asuntos de jurisdicción voluntaria, cuyo conocimiento no corresponda a los Jueces de lo Familiar, del Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal;*

*II. De los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles, siempre que el valor de éstos sea mayor de sesenta mil pesos, cantidad que se actualizará en forma anualizada en el mes de diciembre para empezar a regir el primero de enero siguiente, de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor que determine el Banco de México;*

*III. De los demás negocios de jurisdicción contenciosa, común y concurrente, cuya cuantía exceda de veinte mil pesos y que será actualizada en los mismos términos de la fracción anterior;*

*IV. De los interdictos;*

*V. De La diligenciación de los exhortos, rogatorias, suplicatorias, requisitorias y despachos, y*

*VI. De los demás asuntos que les encomienden las leyes”.*

Se desprende de las fracciones II y III del numeral arriba transcrito que los juzgados de primera instancia en materia civil del Distrito Federal pueden conocer de los juicios especiales hipotecarios, toda vez que se trata de controversias reales sobre bienes inmuebles que sirvan para garantizar una deuda principal o la prelación en el crédito, pero también, la creación o constitución, ampliación, división, registro y extinción de una hipoteca, así como su nulidad o cancelación. Sin embargo, la fracción II es clara al establecer que se surtirá la competencia de los juzgados civiles de primera instancia del Distrito Federal siempre que el valor de los bienes inmuebles materia de la hipoteca sea mayor de sesenta mil pesos, cantidad que deberá actualizarse cada año en el mes de diciembre de acuerdo con lo dispuesto por el Banco de México en su Índice de Precios al Consumidor. Esta cantidad que fija la ley resulta realmente irrisoria, puesto que es difícil en la realidad encontrar inmuebles cuyo valor sea de ese monto o menor del mismo. En forma complementaria, la misma Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal establece que los juzgados de

paz en materia civil conocerán de los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles, cuyo valor sea hasta de sesenta mil pesos, es decir, como máximo. Esta cantidad se actualizará anualmente a partir del primero de enero de cada año, de acuerdo con el Índice nacional de Precios del banco de México.

Ahora bien, cabe señalar que por determinación del Pleno del Consejo de la Judicatura del Distrito Federal, emitida mediante el acuerdo 15-63/2002, de fecha 12 de diciembre del año 2002, se hace del conocimiento de los servidores públicos que trabajan para el propio Tribunal Superior de Justicia, litigantes y del público en general, que de acuerdo con el incremento del Índice Nacional de Precios al Consumidor, de conformidad con lo señalado en el artículo 201, fracción XIX, de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en relación con los artículos 50, fracciones II y III, el 71, fracción I, ambos de la Ley Orgánica y el artículo 2º del Título Especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se dispone que a partir del día 1º de enero del 2003, se actualiza la cantidad correspondiente a la competencia de los Juzgados de Paz en Materia Civil en estos términos:

1.- JUICIOS CONTENCIOSOS QUE VERSEN SOBRE LA PROPIEDAD O DEMÁS DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES, QUE TENGAN UN VALOR HASTA DE \$ 181,110.00.

2 - NEGOCIOS DE JURISDICCIÓN CONTENCIOSA, COMÚN O CONCURRENTENTE, CUYA CUANTIA NO EXCEDA DE \$60,370.00.

De acuerdo con esta actualización, los Juzgados de Paz en materia Civil conocerán de controversias sobre la propiedad o demás derechos reales sobre bienes inmuebles, es decir, sobre las acciones reales hipotecarias, los cuales tengan un valor hasta de \$ 181,110, 00, cantidad que nos parece más adecuada a la realidad de los precios de los bienes y raíces en el Distrito Federal. Por lógica básica, inferimos que en los juicios cuyo valor sea superior a esta

cantidad, deberán conocer los Juzgados Civiles de primera instancia en el Distrito Federal.

Siendo importante que cada año se actualice la cuantía que se tomará como base, para determinar la competencia de los Juzgados de Paz Civil, así como para los de Primera Instancia en Materia Civil en la Ciudad de México, Distrito Federal.

#### **2.4.1. LAS RAZONES DE SU CREACIÓN E INCLUSIÓN EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL.**

De acuerdo a la Exposición de Motivos del actual Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la creación e inclusión del Juicio Especial Hipotecario obedece a una necesidad social en nuestra ciudad, como es el proteger a los acreedores y los créditos con garantía de un bien inmueble. Recordemos que en la antigüedad, en Roma, más exactamente se confundía la prenda con la hipoteca, de hecho la ley civil y la mercantil no prohíben que la prenda se pueda constituir sobre bienes inmuebles, pero, en la práctica es más común que cuando se trate de bienes muebles se realice un contrato de prenda y en tratándose de bienes inmuebles se realice una hipoteca. Ambos contratos son de garantía y accesorios, pues sirven para asegurar el cumplimiento de una obligación principal, así como los accesorios.

En este sentido, es normal y plenamente justificada su creación e inclusión en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, ya que muchas personas pueden obtener un crédito de un banco u otra institución pública

o privada, a través de la constitución de un contrato de crédito con garantía hipotecaria. De la misma manera, las instituciones mencionadas pueden estar seguras del cumplimiento de la obligación por parte del deudor, y en caso de que esto no suceda así, es decir, que no haya cumplimiento de la obligación crediticia, el acreedor puede optar por el remate del bien inmueble o por su adjudicación, debiendo regresar al deudor la cantidad remanente, si la hubiere.

En la actualidad en que muchos de nosotros requerimos de un crédito para adquirir o construir una casa o departamento, o para solventar una necesidad apremiante, la hipoteca es un instrumento importante e idóneo para poder obtener ese crédito, pues aunque el deudor quede como depositario del bien inmueble, sabe que debe cumplir en los términos de su deuda para poder rescatar el inmueble hipotecado.

La acción hipotecaria le da certidumbre al acreedor, de que podrá acudir en juicio para reclamar el pago de la deuda hipotecaria o la prelación del crédito, como lo podemos inferir de la lectura del artículo 12 en relación con el 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dicha acción es útil también para constituir, ampliar, dividir, registrar y extinguir una hipoteca, pero, tomando en consideración las opiniones de los autores que se han citado con anterioridad, sobre este tema.

Por todo lo anterior, es que consideramos que la creación e inclusión de la Acción y del Juicio Especial Hipotecario en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se justifican en el hecho de que le garantizan al acreedor hipotecario, que podrá reclamar en la vía judicial el pago o la prelación del crédito.



## **2.4.2. PLANTEAMIENTO GENERAL DEL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL.**

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal regula el juicio especial hipotecario en su Título Séptimo, Capítulo III, en sus artículos 468 a 488. En estos artículos el legislador hace una descripción de las etapas y contenidos del juicio especial hipotecario que se tramitará ante los Juzgado en Materia Civil de primer instancia, sin embargo, cabe hacer mención que esta regulación se refiere a la llamada "vía especial hipotecaria", para diferenciarla de la vía "oral", que se tramita ante los Juzgados de Paz en Materia Civil del Distrito Federal. Los juzgados de primera instancia conocen de la acción real hipotecaria en asuntos cuyo monto sea de \$181, 110.00 (Ciento Ochenta y Un Mil Ciento Diez Pesos 00/100 M. N.), en adelante, en tanto que los juzgados de paz civil, conocen de asuntos cuya cuantía sea inferior a la citada cantidad, según la determinación de actualización del Pleno del Consejo de la Judicatura del Distrito Federal, emitida mediante el Acuerdo 15-63/2002, del 12 de diciembre del 2002.

En los numerales que componen el Título y Capítulo en comento se dispone que se tramitara en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, división, registro y la extinción de una hipoteca, así como su nulidad, cancelación, o bien, el pago o la prelación del crédito que el contrato de hipoteca garantice. En este último caso, es necesario que el crédito conste en escritura pública o escrito privado y esté registrado en la institución correspondiente (Registro Público de la Propiedad y del Comercio) y que sea de plazo cumplido o exigible en los términos pactados (artículo 468). Por lo que en esas circunstancias la acción real hipotecaria debería tramitarse, sin importar la cuantía del bien hipotecado, en la vía especial hipotecaria.

En términos muy generales, podemos resumir las etapas y contenidos del juicio especial hipotecario en las siguientes:

a) DEMANDA. Una vez presentada la demanda, acompañada del instrumento base de la acción (escritura pública o escrito privado registrado), el juez admitirá la misma y la mandará anotarla en el Registro Público de la Propiedad, corréndole traslado al deudor y en su caso, al titular del citado registro, para que dentro del término de 9 días ocurran al tribunal que les emplazo, a contestar la demanda y a oponer las excepciones que no tuvieren, las que no podrán ser otras, que las que señala y enumera el artículo 470 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que a continuación se transcriben:

*I. Las procesales previstas en este código;*

*II. Las fundadas en que el demandado no haya firmado el documento base de la acción, su alteración o la de falsedad del mismo;*

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

*IV. Nulidad del contrato;*

*V. Pago o compensación;*

*VI. Remisión o quita;*

*VII. Oferta de no cobrar o espera;*

*VIII. Novación de contrato, y*

*IX. Las demás que autoricen las leyes”.*

Cabe agregar que las excepciones comprendidas en las fracciones de la V a la VIII del citado numeral, sólo se admitirán cuando se funden en prueba documental. Respecto de las excepciones de litispendencia y conexidad de la causa, sólo se admitirán, si con la contestación a la demanda se exhiben las copias selladas de la demanda y contestación de ésta o de las cédulas de emplazamiento del juicio pendiente o conexo, o bien la documentación que acredite que se encuentra tramitando un procedimiento arbitral.

Por otra parte, el juez bajo su más estricta responsabilidad revisará escrupulosamente la contestación de la demanda y podrá desechar de plano las

excepciones diferentes a las que se autorizan, o aquéllas en que sea necesario exhibir documento y el mismo no se acompañe, salvo los casos a que se refieren los artículos 95 y 96 del mismo código.

El artículo de referencia en su párrafo cuarto agrega que:

*“La reconvencción sólo será procedente cuando se funde en el mismo documento base de la acción o se refiera a su nulidad. En cualquier otro caso se desechará de plano.*

*Las cuestiones relativas a la personalidad de las partes no suspenderán el procedimiento y se resolverán de plano en la audiencia. Si el demandado se allanare a la demanda y solicitare término de gracia para el pago o cumplimiento de lo reclamado, el juez dará vista al actor para que, dentro de tres días manifieste lo que a su derecho convenga, debiendo el juez resolver de acuerdo a tales proposiciones de las partes”.*

b) CONTESTACIÓN A LA DEMANDA. En los escritos de demanda y contestación, las partes están obligadas a ser precisos, indicando en los hechos si sucedieron ante testigos, señalando los nombres y apellidos de éstos. Asimismo, deberán acompañar a sus escritos las pruebas correspondientes, relacionándolas con los hechos que se desea probar.

Una vez que se le de vista al actor para que manifieste lo que a su derecho convenga (después de haberse contestado la demanda), se señalará fecha para la celebración de la audiencia de ley, la cual se fijará dentro de los 25 días siguientes.

Si hubiere reconvencción, se correrá traslado a la actora principal para que la conteste dentro de los 6 días siguientes y en el mismo auto el tribunal le dará vista por 3 días con las excepciones opuestas para que manifieste lo conducente (artículo 471).

Desde el día del emplazamiento, el deudor contrae la obligación de ser el depositario legal de la finca hipotecada y de sus frutos de acuerdo al contrato celebrado, debiéndose formar el inventario correspondiente en su caso (artículo 481).

c) OFRECIMIENTO DE PRUEBAS. Las partes deberán ofrecer sus pruebas en los escritos de demanda, contestación, reconvención y desahogo de excepciones y de vista respectivamente, se dictará auto admisorio de pruebas y se señalará día y hora para que tenga lugar la audiencia de ley y una vez desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juzgador procurará dictar la sentencia en el mismo acto, amenos que se trate de pruebas documentales voluminosas, supuesto en el que contará con un término de 8 días para dictarla y mandarla notificar por Boletín Judicial.

d) REMATE. En el remate de la finca hipotecada cada parte tendrá el derecho de exhibir, dentro del término de 10 días a que sea ejecutable la sentencia, el avalúo de la finca practicado por un corredor público, una institución de crédito o un perito valuador autorizado por el Consejo de la Judicatura, como lo establece la fracción I del artículo 486 del Código de Procedimientos Civiles.

Si ambas partes presentaron su avalúo correspondiente y no hay coincidencia entre ellos, se tomará como base para el remate el promedio de los dos avalúos, siempre que no exista un 30% de diferencia entre el más bajo y el más alto. En este último caso el juez ordenará que se practique un nuevo avalúo por el corredor público o la institución bancaria que designe el propio juzgador (fracción IV).

La vigencia del valor que se obtenga por los avalúos será de seis meses para que tenga verificativo la primera almoneda de remate. Si entre ésta y las posteriores mediara un plazo mayor de seis meses se deberán actualizar los valores (fracción V).

Una vez obtenido el valor del avalúo, se procederá al remate de la finca en los términos de la Sección Tercera, del capítulo V del Título Séptimo del Código en comento (artículos 564 a 598 del mismo código adjetivo civil).

Para el caso de el demandado haya interpuesto el recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva y que el Superior revoque el fallo de primera instancia que declaró procedente el remate, después de que regresen los autos al juzgado de origen, mandará cancelar la anotación de la demanda en el Registro Público de la Propiedad y en su caso se devolverá la finca al demandado, ordenando al depositario que rinda cuentas con pago en un término que no podrá exceder de treinta días. Si el remate se hubiera verificado, se hará efectiva la fianza en la vía de apremio (artículo 487).

Por último, en el supuesto de la adjudicación prevista en el segundo párrafo del artículo 2916 del Código Civil (el acreedor *puede convenir con el deudor, en que se le adjudique el inmueble sujeto a hipoteca en el precio que se fije al exigirse la deuda, pero no en el precio que se fija al constituirse la hipoteca. Este convenio no puede perjudicar derechos de tercero*), se deberá solicitar avalúo del bien para fijar el precio del mismo en el momento de exigirse el pago, aplicándose lo estipulado por el artículo 486 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. La venta se hará de manera convenida si hay acuerdo entre las partes, y a falta de convenio, por medio de corredores. El deudor puede oponerse a la adjudicación alegando las excepciones que tuviere, las que se substanciarán en vía incidental.

En terminos generales, éste es el planteamiento sobre el Juicio Especial Hipotecario que hace el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sin embargo, es pertinente reiterar que la acción real hipotecaria también se tramita ante los Juzgados de Paz Civil, con la aplicación del Título Especial de la Justicia de Paz del mismo Código, en la llamada "vía oral", como podremos observar en el siguiente capítulo de este trabajo.

### CAPÍTULO 3.

## PROBLEMÁTICA EXISTENTE EN CUANTO A LA SUBSTANCIACIÓN DE LA ACCIÓN REAL HIPOTECARIA, EN LOS JUZGADOS DE PAZ EN MATERIA CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.

### 3.1. LA SUBSTANCIACIÓN DE LA ACCIÓN REAL HIPOTECARIA ANTE LOS JUZGADOS DE PAZ EN MATERIA CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, EN LA VÍA ORAL O ESPECIAL.

El Título Especial denominado *de la "Justicia de Paz"* del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal determina la competencia de los Juzgados de Paz en esta entidad. Su artículo 2 establece:

*"Artículo 2.- Conocerán los jueces de paz en materia civil de los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre bienes inmuebles ubicados dentro de su jurisdicción y que tengan un valor de hasta tres mil días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal y en los demás negocios de jurisdicción contenciosa común o concurrente cuyo monto no exceda de mil días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, cantidades las anteriores que se actualizarán anualmente como lo dispone el artículo 71 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.*

*Quedan exceptuados de la anterior disposición todas las controversias relativas a las materias familiar y de arrendamiento inmobiliario, cuya competencia queda asignada a los jueces de primera instancia de la materia".*

Se desprende entonces que los Juzgados de Paz en materia Civil conocerán de los juicios contenciosos que tengan que ver con la propiedad u otros derechos reales sobre bienes inmuebles ubicados dentro de su jurisdicción y que tengan un valor hasta de tres mil días de salario mínimo general vigente en el

Distrito Federal y en los demás asuntos de jurisdicción voluntaria común o concurrente cuyo monto no exceda de mil días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal. Hemos manifestado que estas cantidades se actualizan anualmente de acuerdo con lo establecido por el artículo 71 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal que dice por su parte:

*"Artículo 71.- Los Jueces de Paz del Distrito Federal, en materia Civil, conocerán:*

*I.- De los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles, que tengan un valor hasta de sesenta mil pesos. En los demás negocios de jurisdicción contenciosa, común o concurrente, cuyo monto no exceda de veinte mil pesos. Dichas cantidades se actualizarán en forma anualizada que deberá regir a partir del primero de enero de cada año, de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor que determine el Banco de México. Se exceptúan los interdictos, los asuntos de competencia de los Jueces de lo Familiar, los reservados a los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal;*

*II.- De las diligencias preliminares de consignación, con la misma limitación a que se refiere la fracción inmediata anterior, y que les encomienden las leyes.*

*III.- De la diligenciación de exhortos y despachos y de los demás asuntos que les encomienden las leyes".*

Se exceptúan de lo señalado en el artículo recién transcrito lo señalado en el segundo párrafo del artículo 2 del Título Especial en comento, es decir, las controversias relativas a la materia familiar y de arrendamiento inmobiliario que sean competencia de los jueces de primera instancia de cada materia.

En este tenor de ideas, los Juzgados de Paz Civil pueden conocer de los juicios en que se ejercite la Acción Real Hipotecaria, toda vez que los numerales antes transcritos establecen que tales juzgados, podrán conocer de los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales

sobre bienes inmuebles que tengan un valor hasta por la cantidad de Sesenta Mil Pesos, tomando en cuenta (desde luego), la actualización anual respectiva y siempre que el predio materia del juicio se encuentre ubicado dentro de la competencia territorial de cada juzgado. Acciones que se tramitarán en la vía oral por así establecerlo los artículos 17 a 23 del Título Especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles.

Más sin embargo, y tomando en consideración lo previsto por el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles, tenemos que, en tratándose del ejercicio de la acción que tenga por objeto: "... la constitución, ampliación, división, registro y extinción de un hipoteca, así como su nulidad, cancelación, o bien, el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.", estos se tramitarán en la vía Especial Hipotecaria, por lo que la ley no es clara en cuanto a la forma en que se debe substanciar la acción real hipotecaria ante los citados Juzgados de Paz Civil, por lo que pudiera pensarse que los juzgados referidos tienen dos opciones para tramitar la citada acción a saber: mediante la vía oral o por la especial hipotecaria.

No obstante lo anterior los Juzgados de Paz Civil en el Distrito Federal al conocer de los juicios en que se ejercita la acción real hipotecaria, estos la tramitan en la denominada "vía oral hipotecaria", la cual no se encuentra específicamente regulada en nuestra legislación.

Cabe aclarar que existen diferencias entre la vía oral y la especial hipotecaria. En la primera, el juicio oral resulta verdaderamente sumario, lo que, "... significa breve, sucinto, resumido, compendiado. Se aplica en general el adjetivo sumario a los juicios especiales, breves, predominantemente orales, desprovisto de ciertas formalidades innecesarias. En este sentido juicio sumario se opone a juicio ordinario o plenario."<sup>29</sup> Es decir, su duración es muy corta, en relación con el juicio ordinario y en relación con el juicio especial hipotecario, en los que la ley le señala diferentes y marcadas etapas para su desarrollo.

---

<sup>29</sup> Medina Lima, Ignacio. Diccionario Jurídico Mexicano. 13ª edición, Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, Mexico, 1998, p 1871.



En cuanto a la vía oral el artículo 20 del Título Especial relativo a la Justicia de Paz señala lo siguiente:

*"Artículo 20.- Concurriendo al juzgado las partes en virtud de la citación, se abrirá la audiencia y en ella se observarán las siguientes prevenciones:*

*I. Expondrán oralmente sus pretensiones por su orden, el actor su demanda, y el demandado su contestación, y exhibirán los documentos y objetos que estimen conducentes a su defensa y presentarán a los testigos y peritos que pretendan sean oídos;*

*II. Las partes pueden hacerse mutuamente las preguntas que quieran, interrogar a los testigos y peritos y en general, presentar todas las pruebas que se puedan rendir, desde luego;*

*III. Todas las acciones y excepciones o defensas se harán valer en el acto mismo de la audiencia, sin sustanciar artículos o incidentes de previo pronunciamiento. Si de lo que expongan o aprueben las partes resultará demostrada la procedencia de una excepción dilatoria, el juez lo declarará así, desde luego, y dará por terminada la audiencia. Ante los jueces de paz, sólo se admitirá reconvencción hasta por el monto de su competencia en términos del artículo 2o. de esta ley".*

*La vía oral inicia con la presentación de la demanda ante la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, la cual se habrá de dirigir al C. Juez de Paz Civil en turno de la Delegación Política correspondiente, en su caso se admitirá la demanda, se fijará día y hora de audiencia de ley y se decretara el emplazamiento y citación del demandado, citándole para que comparezca a la audiencia en la que las partes expondrán de manera oral sus pretensiones, por orden, primero el actor y luego el demandado, debiendo exhibir en ese acto los documentos necesario y conducentes a su defensa, presentando testigos y peritos que pretendan ser oídos. En la misma audiencia, las partes pueden formularse mutuamente las preguntas que deseen, interrogar a los testigos y peritos en general, así como presentar todas las pruebas*

que puedan rendir. En ese mismo acto, se harán valer todas y cada una de las excepciones y defensas procesales. Esto quiere decir que en la misma audiencia, el juez resolverá sobre su procedencia, pero, en el caso de que resulte demostrada una excepción dilatoria, el juez deberá declararlo así, y dará por terminada la audiencia. Ante los Jueces de Paz Civil, sólo se admitirá reconvencción hasta por el monto de su competencia en términos de o señalado por el artículo 2 del mismo Título Especial de la Justicia de Paz ya transcrito con anterioridad. Las sentencias que pronuncien los Jueces de Paz Civil (que preferentemente deberán ser dictadas en la misma audiencia), deben ajustarse a lo dispuesto en el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles en cuestión:

*"Artículo 81.- Todas las resoluciones sean decretos de trámite, autos provisionales, definitivos o preparatorios o sentencias interlocutorias, deben ser claras, precisas y congruentes con las promociones de las partes, resolviendo sobre todo lo que éstas hayan pedido. Cuando el tribunal sea omiso en resolver todas las peticiones planteadas por el promovente, de oficio o a simple instancia verbal del interesado, deberá dar nueva cuenta y resolver las cuestiones omitidas dentro del día siguiente. Las sentencias definitivas también deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. "*

Como puede observarse, la substanciación de la vía oral es más rápida, se trata entonces de un juicio sumario en la extensión de la palabra. En cambio, en la vía especial hipotecaria, el procedimiento del juicio se puede equiparar al ordinario, ya que consta de varias etapas, de acuerdo con lo establecido por los artículos 468 a 488 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, ya que es de naturaleza mixta, es decir, tanto oral como escrito.

Ahora bien, ha sido una practica en los Juzgados de Paz Civil del Distrito Federal que la acción real hipotecaria se substancie en cualquiera de las dos formas señaladas, es decir, ya sea mediante la vía oral (que es la más atendida por estos juzgados) o inclusive, algunos de ellos optan por su tramitación en la vía especial hipotecaria, con lo que se crea una controversia. Sin embargo, el artículo 40 del Título Especial relativo a la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal dispone que:

*“Artículo 40.- En los negocios de la competencia de los juzgados de paz, únicamente se aplicarán las disposiciones de este Código y de la Ley de Organización de Tribunales, en lo que fuere indispensable para complementar las disposiciones de este título y que no se opongan directa o indirectamente a éstas”.*

Hay que recordar que la vía especial hipotecaria está plenamente determinada por los artículos 468 a 488 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 40 del Título Especial de la Justicia de Paz, resulta contradictorio que algunos Juzgados de Paz Civil sustancien la acción real hipotecaria mediante la vía especial hipotecaria, lo que genera en la práctica cierto desconcierto en la resolución de estos casos, ya que la gran mayoría de estos juzgados se tramita la vía oral, toda vez que en estos se aplican las disposiciones del Título Especial de la Justicia de Paz, en el que se contempla la citada vía oral y de manera complementaria en lo no previsto en el citado título, las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Asimismo cabe mencionar que al tramitarse la acción real hipotecaria en la vía oral, ello provoca que el juicio sea sumarísimo y por lo tanto que el demandado este en riesgo de perder su patrimonio o inmueble en un tiempo muy corto, ya que la vía oral, como ha quedado explicado en líneas anteriores es bastante breve. de ahí la finalidad del presente trabajo de tesis.

### **3.2. LA APLICACIÓN SUPLETORIA DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, AL TÍTULO ESPECIAL DE LA JUSTICIA DE PAZ.**

De acuerdo con lo señalado por el artículo 40 del Título Especial de la Justicia de Paz, se desprende que los Juzgados de Paz en el Distrito Federal norman sus actuaciones principalmente en el Título Especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Así tenemos que el artículo 2 de dicho título dispone que los Juzgados de Paz Civil del Distrito Federal conocerán como ya lo manifestamos con anterioridad, de las controversias que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre bienes inmuebles ubicados en el territorio de su jurisdicción y que tengan un valor hasta de tres mil días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal y de los negocios de jurisdicción común o concurrente cuyo monto no exceda de mil días de salario mínimo vigente en esta ciudad, cantidades que se actualizarán cada año de conformidad con lo señalado por el artículo 71 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

Asimismo el artículo 5 del mismo título advierte que cada Juzgado de Paz Civil conocerá de los negocios relativos a los predios ubicados dentro de su jurisdicción, en tratándose de acciones reales sobre bienes inmuebles.

En tanto que dicho título en su apartado de "Reglas Generales", en el artículo 40 de, se establece que en los negocios de la competencia de los Juzgados de Paz Civil se aplicarán las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles y de la Ley de Organización de Tribunales, en lo que resulte indispensable, es decir, en aquello en que sea menester de acuerdo a la naturaleza misma del asunto, pero, de manera supletoria o complementaria como lo establece literalmente el precepto de referencia y en lo que no se opongan directa o indirectamente a éstas.

Lo anterior significa que los Juzgados de Paz en el Distrito Federal están regulados primeramente por el referido Título Especial contenido en la última parte del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de acuerdo a los numerales antes invocados, y sólo de manera supletoria y complementaria se aplicarán las demás disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para esta ciudad, en todo lo que no se contrapongan directa o indirectamente.

Es por lo anterior que debemos recordar que la acción y por ende, la vía especial hipotecaria están reguladas por el código multicitado en sus artículos 468 a 488 y la vía oral está determinada por el Título Especial relativo a la Justicia de Paz del mismo código, lo que determina la diferencia entre la substanciación y la procedencia de ambos procedimientos.

De esta forma, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal asume un carácter de ley supletoria y complementaria con respecto al Título Especial de la Justicia de Paz del mismo código.

### **3.3. LA TRAMITACIÓN DEL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO ANTE LOS JUZGADOS DE PAZ EN MATERIA CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.**

Hemos dicho con anterioridad que existe cierto desconocimiento e inclusive, desconcierto por parte de los litigantes y de algunos Jueces de Paz Civil, ante la posibilidad de que ante esos órganos jurisdiccionales se substancie la acción real hipotecaria en dos posibles vías: la oral y la especial hipotecaria.

Existen algunos Juzgados de Paz Civil que deciden tramitar los juicios que versan sobre derechos reales como el de la acción hipotecaria, por la vía especial hipotecaria, con lo que se estaría conculcando lo dispuesto en los artículos 2, 5, 17 a 23 y 40 del Título Especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la naturaleza misma de la función de esos juzgados; además de que resulta evidente que el valor de los bienes inmuebles en nuestra Ciudad (en su gran mayoría), rebasan la cantidad máxima exigida para que los Juzgados de Paz Civil puedan conocer del asunto, por lo que es muy común que éstos órganos jurisdiccionales se excusen de conocer de los asuntos, declarándose incompetente por razón de la cuantía y en consecuencia éstos remitan los autos a la Presidencia del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, para que se turne el asunto al Juez Civil de primera instancia competente. Recordemos que los Juzgados de Paz Civil conocen de un monto de hasta de \$ 181, 110.00 M. N., con fundamento en el artículo 50 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y el acuerdo número 15-63/2002 de fecha 12 de diciembre del 2002. Ejemplo de esto es el auto emitido por el Juzgado Vigésimo de lo Civil en el Distrito Federal el cual recibió un juicio especial hipotecario cuyo monto era inferior a la cantidad señalada, por lo que le correspondía conocer a un Juzgado de Paz Civil:

*"México Distrito Federal a tres de septiembre del dos mil dos.*

*Con el escrito de cuenta y anexos que se acompañan, fórmese expediente y regístrese en el Libro de Gobierno. Y no ha lugar a dar trámite al presente asunto en virtud de que el suscrito no es competente para conocer de él, por razón de la cuantía, con fundamento en el artículo 50 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, y el acuerdo 19-62/2001 de fecha cuatro de enero del dos mil dos que dice: 'que serán competentes los jueces de lo civil, de los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles que tengan un valor que exceda de \$ 171, 850.00 CIENTO SETENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100, M. N.' y con apoyo además al comunicado que emitido por la C. Secretaria de Acuerdos de la*

*Presidencia del Pleno del H. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, de fecha primero de junio del dos mil uno; en consecuencia, remítanse los presentes autos para que por su conducto sea remitido al Juzgado de Paz correspondiente. Notifíquese. Lo proveyó y firma el C. Juez Vigésimo de lo Civil Licenciado CARLOS DE LA ROSA JIMÉNEZ. Doy Fe”.*

Podemos observar que se trata de un asunto a contrario sensu de la hipótesis señalada, es decir, en el que se tramita un juicio especial hipotecario ante un Juzgado Civil de primera instancia en el Distrito Federal, pero, el monto reclamado en el juicio es menor a la manifestada, por lo que el Juzgado al entrar al análisis de la demanda y anexos presentados por la parte actora concluye que ese juzgado no es competente para conocer del asunto, por lo que envía los autos a la Presidencia del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal para que se turnen los autos ante el Juzgado de Paz Civil que corresponda.

Sin embargo, en la realidad es también evidente que gran parte de los juicios en que se ejercita la acción real hipotecaria que se presentan ante los Juzgados de Paz, rebasan con exceso el monto establecido para su competencia, por lo que dichos juzgados tienen que declararse incompetentes y enviar los autos a la Presidencia del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal para que por su conducto se remitan al Juzgado de Primera Instancia en materia Civil que corresponda. Esto resulta entendible y lógico si meditamos sobre el incremento en el valor que han tenido los bienes inmuebles en el Distrito Federal, por lo que es difícil encontrar un predio cuyo valor sea de ciento ochenta y un mil ciento diez pesos o menos de esa cantidad. La gran mayoría de los inmuebles rebasan por mucho ese monto, por lo que su tramitación debía ser mediante la vía especial hipotecaria, y ésta tendría que ventilarse en un juzgado de primera instancia y en materia civil.

### **3.4. LA OBSERVANCIA DE LAS FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO, EN LA TRAMITACIÓN DEL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO ANTE LOS JUZGADOS DE PAZ EN MATERIA CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.**

Hemos señalado que la tramitación de la acción real hipotecaria ante los Juzgados de Paz Civil en el Distrito Federal se realiza fundamentalmente en la vía oral. Esto significa que se trata de un juicio realmente sumario, en el que las etapas que lo componen son muy reducidas en relación con la vía especial hipotecaria.

A continuación haremos una breve descripción de las etapas que contiene la vía oral en la tramitación de la acción real hipotecaria:

Una vez que el actor presenta su demanda, y a petición de éste, se citará al demandado para que comparezca al juicio a deducir sus derechos. En la cita que se haga al demandado se expresará el nombre del actor, la materia del juicio, la causa de la demanda, la hora señalada para el juicio (o audiencia de ley) y algo muy importante, se le hace una clara advertencia de que deberá acompañarse con todas las pruebas que estime convenientes para su defensa, las que serán presentadas en la misma audiencia (artículo 7 del Título Especial de la Justicia de Paz).

La cita del emplazamiento se enviará al demandado por medio del secretario actuario del Juzgado al domicilio que el actor designe para ese fin y que podrá ser:

I. La habitación del demandado, su despacho, su establecimiento mercantil o su taller y

II. El lugar en que trabaje u otro que frecuente y en que ha de creerse que se halle al llevarle la cita". (Artículo 8).



El secretario actuario que lleve a cabo la cita se cerciorará de que el demandado se encuentra en el lugar designado y le entregará la cita personalmente. Si no lo pudiera encontrar y el lugar fuere alguno de los previstos en las fracciones I ó II del artículo 8, deberá cerciorarse de ese hecho y le dejará la cita con la persona de mayor confianza que encuentre. Si no se encontrara al demandado, y el lugar no fuere de los enumerados en las fracciones I y II del artículo 8 no se le dejará cita, debiéndose expedir de nuevo cuando lo promueva el actor (artículo 9).

En toda diligencia o comparecencia ante el juez, las partes deberán identificarse plenamente con ese carácter (artículo 16).

Pasaremos a la etapa propiamente del juicio. Una vez que el actor presenta su demanda ejercitando la acción real hipotecaria en la vía oral y que el demandado haya sido llamado para comparecer al juicio y éste no se presentara, estando debidamente citado, el juez dará por contestada la demanda en sentido afirmativo continuándose la audiencia. Si el demandado se presenta en el desarrollo de ella, ésta se continuará con su intervención, según el estado en el que se halle, y no se le admitirá prueba sobre ninguna excepción, si no acredita el impedimento de caso fortuito o fuerza mayor que le impidió presentarse a contestar la demanda (artículo 18).

Si no se encontraran presentes las dos partes, se tendrá por no expedida la cita y se procederá de nuevo a expedir la cita si el actor lo solicita. Lo mismo sucede cuando el demandado no concurra y se observe que no fue citado debidamente (artículo 19).

Una vez que las partes se encuentran en la audiencia, se procederá de acuerdo a lo que establece el artículo 20. Expondrán oralmente sus pretensiones por su orden, el actor su demanda, y el demandado su contestación, exhibiendo los documentos y objetos que estimen conducentes a su defensa y presentarán a los testigos y peritos que pretendan sean oídos. (Fracción I).

Las partes pueden hacerse mutuamente las preguntas que quieran, interrogar a los testigos y peritos en general y presentar todas las pruebas que se puedan rendir en la etapa correspondiente del juicio. (Fracción II).

Todas las acciones y excepciones o defensas se harán valer en el acto mismo de la audiencia, sin sustanciar artículos o incidentes de previo pronunciamiento. Si se comprueba la procedencia de una excepción dilatoria, el juez hará la declaratoria correspondiente, dándose por terminada la audiencia. (Fracción III).

Posteriormente, el Juez de Paz Civil procederá a dictar la sentencia que corresponda.

De lo anterior vale la pena reconsiderar que la acción real hipotecaria, ya sea que se sustancie mediante la vía oral o la especial, es de tal importancia, toda vez que el patrimonio de una persona y de su familia puede sufrir un gran menoscabo, como lo es: la pérdida de su casa o vivienda, ante la probable imposibilidad de pagar la deuda principal adquirida. Esta situación se acentúa más en los actuales tiempos de crisis económicas, desempleo, carestía y donde los créditos que se otorgan por parte de las instituciones bancarias resultan cada vez más leoninos.

Tanto en los juicios ejecutivos como en los hipotecarios, las posibilidades de defensa que tiene el deudor son mínimas, por lo que generalmente son condenados al pago de la suerte principal, más los intereses que se hubieren generado, por lo que es indudable que el patrimonio del deudor sufre una afectación considerable.

Hemos visto con anterioridad que la sustanciación de la acción real hipotecaria en la vía oral, implica que el juicio se lleve a cabo de manera "super

sumarísima", es decir, en un tiempo muy reducido, por ser así sus etapas procesales, las cuales se acortan notablemente en la citada vía. Este tipo de sustanciación favorece siempre al actor y está en claro perjuicio del deudor, el cual casi no dispone de tiempo para preparar su contestación, excepciones y defensas procesales, así como para seleccionar y preparar sus pruebas, en comparación del acreedor, quien ve como su acción intentada se desarrolla de manera muy rápida, lo que indudablemente favorece a sus intereses.

De esta manera, si a la poca oportunidad de defensa que tiene el deudor en el juicio especial hipotecario, le sumamos la brevedad con que se desarrolla la vía oral ante los Juzgados de Paz Civil, entonces tenemos, que el deudor se encuentra en una situación de desventaja y hasta de desigualdad jurídica en relación con el actor, por lo que las formalidades esenciales del procedimiento en los juicios ante los Juzgados de Paz, quedan en entre dicho. Al respecto el artículo 14 Constitucional señala que:

*"Artículo 14.- A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.*

*Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.*

*En los juicios del orden criminal queda prohibido imponer, por simple analogía, y aún por mayoría de razón, pena alguna que no esté decretada por una ley exactamente aplicable al delito de que se trata.*

*En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho".*

Esto significa que en todo juicio, deben observarse las formalidades esenciales del procedimiento que se encuentre establecido en la ley, de lo que podemos colegir que, si en nuestra legislación concretamente en el Código de Procedimientos Civiles en su Capítulo III, se contempla la figura del "Juicio Especial Hipotecario" y en el artículo 468 de este ordenamiento se establece que: "Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación, división, registro y extinción de una hipoteca, así como su nulidad, cancelación, o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice." En esas circunstancias deben cumplirse tales disposiciones legales.

Luego entonces, toda acción real hipotecaria debería tramitarse mediante Juicio Especial Hipotecario, toda vez que esta vía es la contemplada por la ley y debe, en todo caso, observarse las formalidades esenciales del procedimiento. Por lo que el trámite de esta clase de asuntos ante los Juzgados de Paz Civil en la vía oral, viola la garantía constitucional antes transcrita, porque el demandado no tiene oportunidad de defensa, en razón del término tan reducido que se le concede para que acuda ante el juzgado a producir su contestación, oponer sus excepciones y defensas, ofrecer pruebas, se desahoguen las mismas, alegue lo que a su derecho corresponda y se dicte la sentencia definitiva respectiva; todo ello en forma oral y de manera sumarísima. Por lo que su oportunidad de defensa es mínima y por ello podemos decir que el demandado no es oído ni vencido en juicio en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento (establecidas en el juicio especial hipotecario), conculcándose con ello la garantía de audiencia prevista por el artículo 14 de nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Lo que significa que la acción real hipotecaria tramitada en la vía oral se convierte en una especie de proceso inquisitorio, en el cual el demandado tiene muy pocas oportunidades de defensa.

### 3.5. PROPUESTAS.

La experiencia en la práctica diaria nos ha permitido observar la situación antes descrita, lo que se traduce en un juicio sumarísimo en franco perjuicio del demandado, donde está en juego su patrimonio y el de su familia, por eso, estamos en posibilidad de proponer que la acción real hipotecaria se sustancie en la primer instancia únicamente, con lo que se eliminaría la llamada "vía oral", por la problemática antes descrita. Consideramos que esta acción debe ser sustanciada mediante la "vía especial" en la primera instancia, con lo que el demandado hipotecario tendrá más oportunidades de defensa, tomando en consideración la importancia que reviste para cualquier persona su casa o departamento, sustento de su patrimonio y el de su familia. Además, como también lo hemos manifestado, resulta muy difícil que en la actualidad un bien inmueble tenga un costo menor a los \$ 181, 110.00 pesos en el Distrito Federal, lugar donde el costo de estos bienes se ha disparado enormemente así como el costo de la vida misma, por eso, resulta necesario que los Juzgados de Paz en materia Civil de esta ciudad dejen de conocer de la acción real hipotecaria, y más aún, que esta se resuelva en la vía oral, por las razones expuestas. Creemos necesario que la acción real hipotecaria se tramite en la primera instancia (ante los Juzgados Civiles), en la vía Especial Hipotecaria, lo que quiere decir que debe dejar de aplicarse la vía oral en esta clase de asuntos. Por todo esto, proponemos las reformas y ajustes legales correspondientes como son los siguientes:

Primeramente, debe reformarse el Título Especial de la Justicia de Paz en su artículo 2 de esta forma:

*"Artículo 2. Conocerán los jueces de paz en materia civil de los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre bienes inmuebles ubicados dentro de su jurisdicción y que tengan un valor de hasta tres mil días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal y en los demás negocios de jurisdicción contenciosa común o concurrente cuyo monto no exceda de mil días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal,*

*cantidades las anteriores que se actualizarán anualmente como lo dispone el artículo 71 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.*

*Quedan exceptuados de la anterior disposición todas las controversias relativas a las materias familiar y de arrendamiento inmobiliario, así como las relativas a la acción real hipotecaria, cuya competencia queda asignada a los jueces de primera instancia de la materia”.*

La parte con negrillas resalta que los juicios hipotecarios serán materia exclusiva de los Juzgados Civiles de primera instancia en el Distrito Federal.

Proponemos también la reforma y adición de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal en sus artículos 50 y 71 quedando de esta forma:

*“Artículo 50. Los Jueces de lo Civil conocerán:*

*I. De los asuntos de jurisdicción voluntaria, cuyo conocimiento no corresponda a los Jueces de lo Familiar, del Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal;*

*II. De los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles, siempre que el valor de estos sea mayor de sesenta mil pesos, cantidad que se actualizará en forma anualizada en el mes de diciembre para empezar a regir el primero de enero siguiente, de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor que determine el Banco de México. Asimismo conocerán exclusivamente de los juicios en que se ejercite la acción real hipotecaria, sin importar el valor del predio materia del juicio;*

*III De los demás negocios de jurisdicción contenciosa, común y concurrente, cuya cuantía exceda de veinte mil pesos y que será actualizada en los mismo términos de la fracción anterior;*

*IV. De los interdictos;*

*V. De la diligenciación de los exhortos, rogatorias, suplicatorias, requisitorias y despachos, y*

*VI. De los demás asuntos que les encomienden las leyes”.*

*“Artículo 71. Los Jueces de Paz del Distrito Federal, en materia Civil, conocerán:*

*I.- De los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles, que tengan un valor hasta de sesenta mil pesos. En los demás negocios de jurisdicción contenciosa, común o concurrente, cuyo monto no exceda de veinte mil pesos. Dichas cantidades se actualizarán en forma anualizada que deberá regir a partir del primero de enero de cada año, de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor que determine el Banco de México. Se exceptúan los interdictos, los asuntos de competencia de los Jueces de lo Familiar, los reservados a los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal, así como los juicios hipotecarios, los cuales pasan a ser del conocimiento exclusivo de los Jueces de Primera Instancia en Materia Civil;*

*II.- De las diligencias preliminares de consignación, con la misma limitación a que se refiere la fracción inmediata anterior, y*

*III.- De la diligenciación de los exhortos y despacho de los demás asuntos que les encomienden las leyes”.*

Con estas reformas, adiciones y ajustes legales se podrá garantizar a los demandados en juicios hipotecarios en los que se reclame el pago del crédito hipotecario o deuda principal y demás prestaciones, que el juicio a sustanciarse será con pleno respeto a las formalidades esenciales del procedimiento, por lo que tendrán el tiempo suficiente para oponer defensas y excepciones y preparar las pruebas que estimen convenientes. Además, con estas medidas legislativas, se pondrá fin a la problemática existente en cuanto a la posibilidad de sustanciar la acción real hipotecaria a través de la vía especial hipotecaria y la vía oral. Esperando que estas propuestas resulten en beneficio de una mejor administración de la justicia en el Distrito Federal, y sobretodo, que ésta sea más equitativa.

## CONCLUSIONES:

El desarrollo del trabajo de tesis a estudio, nos permite formular las siguientes conclusiones:

PRIMERA.- Que los juicios en que se resuelva la acción real hipotecaria, sin importar la cuantía del bien inmueble de que se trate, se tramiten en la vía Especial Hipotecaria. Toda vez que este procedimiento esta específicamente regulado en el Capítulo III, del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, en sus artículos 468 a 488.

SEGUNDA.- La observancia de las formalidades esenciales del procedimiento a que se refiere el artículo 14 Constitucional con la tramitación del Juicio Especial Hipotecario previsto en nuestra legislación, en la resolución de los créditos con garantía hipotecaria sobre bienes inmuebles, en aplicación estricta del Derecho, por así contemplarlo el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

TERCERA.- Los Juicios Especiales Hipotecarios sobre bienes inmuebles, sin importar su cuantía, se tramitarán ante los Juzgados en Materia Civil de Primer Instancia del Distrito Federal, en atención a la importancia que implica para la sociedad, la familia o el gobernado, el que su patrimonio, como lo es su casa, hogar o inmueble, se vea en riesgo de perderlo sumariamente al tramitarse la acción real hipotecaria en la vía oral ante los Juzgados de Paz Civil.

CUARTA.- La acción real hipotecaria no sea susceptible de ser tramitada en la vía oral, como acontece actualmente ante los Juzgados de Paz Civil del Distrito Federal.

QUINTA.- La vía oral civil no es la idónea para resolver la acción real hipotecaria, en atención a que en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito



Federal, existe un capítulo específico en el que se contempla su tramitación mediante Juicio Especial Hipotecario y no debemos olvidar que el procedimiento es de orden público, por lo que su tramitación en la vía oral sería en contra de lo establecido en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

SEXTA.- Toda vez que la propiedad inmobiliaria es de igual o mayor importancia que la materia del arrendamiento inmobiliario, la acción real hipotecaria sobre bienes inmuebles sea considerada como una materia de interés social y por lo tanto, tal acción se tramite exclusivamente ante los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Distrito Federal.

SÉPTIMA.- No obstante que en la actualidad existen bienes inmuebles con un valor inferior a \$181,110.00 (Ciento Ochenta y Un Mil Pesos 00/100 M. N.), cuya cuantía es de la competencia de los Juzgado de Paz Civil del Distrito Federal, los asuntos en que se ejercite la acción real hipotecaria sobre bienes inmuebles con un valor inferior o igual a la citada cantidad, sean competencia exclusiva de los Juzgados en Materia Civil de Primer Instancia del Distrito Federal.

OCTAVA.- Con las reformas o adiciones sugeridas en el presente trabajo, tanto al artículo 2 del Título Especial de la Justicia de paz del Código de Procedimientos Civiles, así como a los artículos 50 y 71 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, se logrará evitar la incertidumbre que priva en los deudores hipotecarios con la substanciación de la acción real hipotecaria ante los Juzgados de Paz Civil, lográndose una mayor igualdad jurídica entre las partes al ventilarse la citada acción ante los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Distrito Federal, en estricta observancia a las formalidades esenciales del procedimiento y se evitará poner en riesgo la propiedad inmobiliaria en materia de créditos hipotecarios en nuestra Ciudad.

## BIBLIOGRAFÍA.

ARELLANO GARCÍA, Carlos. Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa. 6ª edición, México. 1998.

---

Práctica Forense Civil y Familiar. Editorial Porrúa. 21ª edición, México 1999.

---

Práctica Forense Mercantil. Editorial Porrúa. 12ª edición, México, 1999.

---

Segundo Curso de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa. 2ª edición, México 1997.

BECERRA BAUTISTA, José. El Proceso Civil en México. Editorial Porrúa. 15ª edición, México, 1996.

BORJA SORIANO, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Tomo I. Editorial Porrúa. México, 1953.

BRISEÑO SIERRA, Humberto. Las Categorías Institucionales del Proceso. Editorial Cajica Jr. Puebla, 1956.

COUTURE, Eduardo J. Fundamentos de Derecho Procesal Civil. Editorial Desalma. Buenos Aires, 1974.

D. VINCENT & Prevault Françoise. Vías de Ejecución y Procedimiento de Distribución. Editorial Francesa, París. 1995.

FIX-ZAMUDIO, Héctor. Metodología, Docencia e Investigación Jurídicas. Editorial Porrúa. 7ª edición, México, 1999.

- GALINDO GARFIAS, Ignacio. Teoría General de los Contratos. Editorial Porrúa. México, 1996.
- HERNÁNDEZ LÓPEZ, Aarón. El Procedimiento Civil Comentado. Editorial Porrúa. 5ª edición, México 1998.
- KISH, Walter. Elementos de Derecho Procesal Civil. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 1940.
- OVALLE FAVELA, José. Teoría General del Proceso. Editorial Oxford, 4ª edición, México, 1996.
- PALLARES, Eduardo. Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa. México, 1965.
- PÉREZ HERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Contratos Civiles. Editorial Porrúa. 6ª edición, México, 1999.
- PETIT, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Editorial Porrúa. 15ª edición, México, 1999.
- PINA, Rafael de. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Tomo IV. Contratos en Particular. Editorial Porrúa. 9ª edición, México, 1999.
- PINA, Rafael de y José Castillo Larrañaga. Instituciones de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa. 23ª edición, México, 1997.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV Contratos. Editorial Porrúa. 25ª edición, México, 1998.
- SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. Editorial Porrúa. 15ª edición, México, 1997.

## LEGISLACIÓN:

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Editorial Porrúa, México, 2002.

LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO. Editorial Sista, S. A. México, 2002.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Editorial Sista, S. A. México, 2002.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. Editorial Delma, S. A. México, 2002.

LEY ORGÁNICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL. Editorial Sista, S. A. México, 2002.

## OTRAS FUENTES:

Enciclopedia Dalloz de Procedimiento Civil. Tomo II. Embargo Inmobiliario. Editorial Dalloz, París, 1980.

MEDINA LIMA, Ignacio. Diccionario Jurídico Mexicano. 13ª edición. Instituto de Investigaciones Jurídicas. UNAM, México, 1998.

PALLARES, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa. 25ª edición, México, 1999.

PINA, Rafael de y Rafael de Pina Vara. Diccionario de Derecho. 23ª edición. Editorial Porrúa. México, 1996.

[www.ene/.net/gacetajudicial/1999/22](http://www.ene/.net/gacetajudicial/1999/22).