



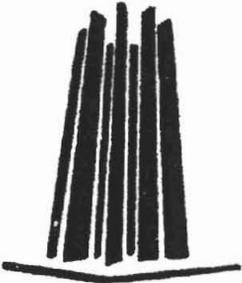
**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGON

**“REGULACION EN EL ARTICULO 71 DE LA LEY ORGANICA
DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO
FEDERAL DEL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO”**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
GWENDOLYNE FLORES AGUILAR

ASESOR: LIC. JULIO CESAR PONCE QUITZAMAN



2005

A DIOS:

POR PERMITIRME LLEGAR A
ESTE MOMENTO TAN IMPORTANTE
EN MI VIDA.

A MIS PADRES:

CON ADMIRACIÓN Y RESPETO, A
QUIENES ME DIERON LA OPORTUNIDAD
DE NACER Y DESDE ENTONCES HAN
CAMINADO JUNTO A MÍ.
LOS QUE CON SU AMOR, ESFUERZO Y APOYO
ME HAN DADO ESTA GRAN HERENCIA;
EL INICIO DE UNA GRAN SUPERACIÓN. CON MI ETERNO
AGRADECIMIENTO Y RESPETO.

A LA UNAM Y A LA E.N.E.P. - ARAGON.
POR HABERME ABIERTO SUS PUERTAS
Y DARME LA OPORTUNIDAD DE FORMAR
PARTE DE SUS PROFESIONISTAS

**AL LICENCIADO JULIO CESAR
PONCE QUITZAMÁN**
A QUIEN AGRADEZCO SU VALIOSO TIEMPO Y
FINAS ATENCIONES QUE HA TENIDO
CONMIGO, ASÍ COMO SU ASESORIA Y PACIENCIA PARA LA
ELABORACIÓN Y CULMINACIÓN DE ESTA TESIS.

**AL LICENCIADO EFRÉN ZARAZÚA
ESPINO**
A QUIEN AGRADEZCO SU DEDICACIÓN Y PACIENCIA,
GRACIAS POR SU VALIOSO APOYO EN ESTE CAMINO
DE SUPERACIÓN PERSONAL Y PROFESIONAL.

**“REGULACIÓN EN EL ARTICULO 71 DE LA LEY ORGANICA DEL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL DEL JUICIO ESPECIAL
HIPOTECARIO”.**

INTRODUCCION.

**CAPÍTULO PRIMERO
ANTECEDENTES**

1.1. Antecedentes del Título Especial de la Justicia de Paz y de la Hipoteca.	2
1.1.1. Antecedentes del Título Especial de la Justicia de Paz.	2
1.1.1.1. Universales.	2
1.1.1.2. En México.	6
1.1.2 Antecedentes de la Hipoteca.	10
1.1.2.1. Universales.	11
1.1.2.2. En México.	19
1.2. Evolución del Juicio Especial Hipotecario.	21
1.2.1. Origen Universal.	22
1.2.2. Evolución en México.	28

**CAPÍTULO SEGUNDO
MARCO TEORICO CONCEPTUAL**

2.1. La Hipoteca.	36
2.1.1 Concepto.	36
2.1.2. Naturaleza jurídica.	38
2.1.3. Acciones y clases.	40
2.1.4. Requisitos.	48
2.1.5. Efectos.	51
2.2. Competencia para conocer de la Vía Especial Hipotecaria.	57
2.3. De la Justicia de Paz.	60
2.3.1. Concepto.	60
2.3.2. Naturaleza jurídica.	64
2.3.3. Competencia.	70
2.4. Impedimento del Juez de Paz para conocer la Vía Especial Hipotecaria.	75

CAPÍTULO TERCERO
VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA Y VÍA ORAL

3.1. Vía especial hipotecaria.	81
3.1.1. Tramitación.	83
3.1.2. Ejecución.	91
3.2. Vía oral.	97
3.2.1. Tramitación.	97
3.2.2. Ejecución.	100
3.3. Conflicto competencial.	102
3.4. Consecuencia jurídica de la tramitación del Juicio Hipotecario en la Vía Oral.	104

CAPÍTULO CUARTO
PROPUESTAS DE REFORMA

4.1. Adición a los artículos 2º del Título Especial de la Justicia de Paz, del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y 71 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.	108
4.2. Adición al artículo 20 del Título Especial de la Justicia de Paz, del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.	111

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA

INTRODUCCION

Hoy en día se presentan dentro del ámbito jurisdiccional del Distrito Federal infinidad de negocios jurídicos, los cuales son garantizados a través de una hipoteca, siendo ésta 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 dichos bienes, en el grado de preferencia establecido por la Ley, en consecuencia los acreedores hipotecarios se ven en la necesidad de ocurrir ante el órgano jurisdiccional con el ánimo de resolver esa controversia.

Sin embargo, al accionar el gobernado, en la vía natural que contempla el código adjetivo de la materia, la especial hipotecaria ante el Juez de lo Civil de Primera Instancia, el valor de lo reclamado es inferior a la cuantía que por su competencia puede conocer, esto es por determinación del Pleno del Consejo de la Judicatura del Distrito Federal mediante acuerdo V- 9/2004, del catorce de diciembre del dos mil cuatro de conformidad con la información proporcionada por el Banco de México en relación con el incremento del Índice Nacional de Precios al Consumidor con apoyo en la facultad que le confiere a este Órgano Colegiado el artículo 201 fracción XIX de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y en términos de lo dispuesto por el artículo 50, fracciones II y III en relación con lo que estatuye el diverso 71, fracción I, ambos de la mencionada Ley Orgánica, a su vez vinculados con lo que establece el artículo 2º del Título Especial de la Justicia de Paz, del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, a partir del primero de enero de 2005, con lo que se actualiza la cantidad correspondiente a la competencia de los Juzgados de Paz Civil del H. Tribunal en lo referente a los juicios contenciosos que versen

sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles que tengan un valor hasta de \$197,681.00 pesos, (ciento noventa y siete mil seiscientos ochenta y un pesos cero centavos) se declara incompetente el Juez de lo Civil de Primera Instancia y lo remite al Juez de Paz Civil, quien a su vez se declara también incompetente para conocer del negocio argumentando que en base a lo dispuesto por el artículo 71 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en relación con los artículos 2º y 20 del Título Especial de la Justicia de Paz, del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal que no se puede conocer de la Vía Especial Hipotecaria, que el Juez de Paz sólo conoce de la Vía Oral, surgiendo así un conflicto en cuanto a la tramitación de la vía, el cual al resolverse por el superior jerárquico, precisamente determina que es competente para conocer de la controversia planteada el Juez de Paz Civil por razón de cuantía.

Dándonos cuenta de que se rompe con lo dispuesto en el artículo 17 Constitucional, en el sentido de que la justicia debe ser pronta completa e imparcial, dado que con el conflicto de la tramitación de la vía que se suscita, se pierde la rapidez y expedites consagradas en nuestra Constitución Política. Asimismo surge como consecuencia que en la Justicia de Paz la única vía en la que se puede tramitar el juicio lo es en la oral, con lo que se rompe con la naturaleza misma del juicio especial hipotecario, ya que si bien se trata de un juicio sumario, éste contempla una tramitación diferente a la Vía Oral, generándose incertidumbre para el accionante en virtud de que se desnaturaliza el procedimiento, siendo así una trasgresión a la naturaleza misma de lo que constituye la Vía Especial Hipotecaria, toda vez que si nosotros entendemos que la naturaleza jurídica de la Vía Especial Hipotecaria son las medidas legales por las que un acreedor hipotecario se vale para hacer efectivo su derecho cuando el deudor no quiere o no puede cumplir con su obligación exigible, la

naturaleza del juicio especial de acuerdo con el doctrinario Guillermo Cabanellas implica que es aquel proceso controvertido, entre partes, que se somete al juzgador para hacer efectiva la garantía real que grava bienes inmuebles, por incumplimiento de la obligación garantizada, o para hacer valer cualquiera otra acción hipotecaria.

Al no existir frenos existe una notoria desnaturalización del juicio especial hipotecario, llegando al extremo de que al conocer el Juez de Paz Civil este juicio mediante la vía oral de la cual sí es competente, sigue diferentes etapas del procedimiento, por ejemplo, como lo es la de señalar una sola audiencia siendo notificado el demandado, en la que se lleva a cabo la ratificación, contestación, ofrecimiento, admisión y desahogo de pruebas, así como alegatos y por último dictar sentencia definitiva dentro de los siguientes quince días hábiles, y al haber causado ejecutoria dicha sentencia y en su caso que el deudor hipotecario fuere condenado, se ordena el embargo de dicho bien hipotecario resultando ocioso para el acreedor hipotecario, de lo contrario en la vía especial hipotecaria se sigue un procedimiento especial en donde existen términos para cada etapa y en donde al ser condenado el deudor hipotecario, se ordena sacar a remate el bien hipotecado, por lo tanto en la vía oral que se sigue ante el Juez de Paz Civil se desnaturaliza el Juicio Especial Hipotecario.

Desde este punto de vista la incongruencia pertenece al ramo del derecho procesal civil, por lo que, en este sentido existe la necesidad de plantear la siguiente propuesta para corregir esta irregularidad, adicionar al artículo 71 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal en relación con los artículos 2º y 20 del Título Especial de la Justicia de Paz, del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal a efecto de que el

Juez de Paz conozca del Juicio Especial Hipotecario, para que no se desnaturalice dicha vía, así como para que se cumpla con lo dispuesto por el artículo 17 Constitucional con la pronta, completa e imparcial justicia a que tenemos derecho.

CAPÍTULO PRIMERO
ANTECEDENTES

1.1 ANTECEDENTES DEL TÍTULO ESPECIAL DE LA JUSTICIA DE PAZ Y DE LA HIPOTECA.

Para poder comprender la naturaleza jurídica de la justicia de Paz es menester conocer los antecedentes que dan origen al desarrollo de un procedimiento rápido y eficaz por el cual los gobernados pudieran dirimir sus controversias sin necesidad de llevar un procedimiento largo y engorroso por lo que aquí presentamos esta investigación.

1.1.1. ANTECEDENTES DEL TÍTULO ESPECIAL DE LA JUSTICIA DE PAZ.

En un análisis retrospectivo podemos apreciar como en el mundo surge la necesidad de establecer juicios rápidos en aquellos negocios cuya importancia, ya por la cuantía, ya por las causas que se persiguen, no era menester seguir con un procedimiento, largo y costoso, cuyas formalidades por cuanto al desarrollo de las etapas procesales impedían obtener resoluciones en un tiempo breve, surgiendo así las bases de lo que ahora conocemos como justicia de paz, cuya finalidad es precisamente resolver de manera pronta y expedita los negocios planteados ante los juzgadores de menor cuantía, resolviendo materialmente de manera inmediata, los negocios ante ellos expuestos.

1.1.1.1. UNIVERSALES.

En el Derecho Romano se conocieron diversos sistemas de procedimiento, correspondientes a las etapas de la evolución del derecho privado, así tenemos que la Ley

de las XII Tablas, instituyó la “legis acciones”¹, la cual solamente podía ser utilizado por los ciudadanos, y se llevaba a cabo mediante determinados gestos y estrictas formas orales ante el magistrado; otro sistema fue el llamado procedimiento formulario,² creado por el “pretor peregrinus”, el cual en un inicio fue utilizado sólo por extranjeros, y posteriormente también fue utilizado por los ciudadanos romanos, y se desarrollaba en dos fases, la “in iure”, en la cual se redactaba y aceptaba la fórmula y la fase “apud iudicem”, que se desarrollaba ante el Juez, en el que también se utilizaban declaraciones solemnes, lo que hacía complicado su desarrollo, se conoce también un sistema de procedimiento extraordinario,³ en el que la fórmula desaparece y ya no se desarrolla en dos fases como el formulario, agotándose en una sola vía, además surge también un proceso sumario, a cuya tramitación especial fueron sometidos los casos en que se consideraba que había una necesidad de abreviación del proceso, ello simplificando sus formulismos, disminuyendo los medios de prueba, reduciendo los plazos procesales, o bien, dando mayor rapidez a la apreciación del negocio, o aludiendo ciertas normas que regulaban el modo de practicarse, proscribiendo la posibilidad de recurrir los fallos emitidos.

En el juicio sumario Romano, advertimos las características que se reúnen en lo que ahora conocemos como justicia de paz, esto en la rapidez en la que son resueltas las controversias que se plantean en la mayoría de los casos, así como la circunstancia de que no es viable oponer recurso alguno tendiente a revocar o modificar tal resolución.

¹ FLORIS MARGADANT. S, Guillermo. El Derecho Privado Romano. 22ª ed. México, Ed. Esfinge, S.A. DE C. V., 1997. pp. 143, 145.

² Ibid. p.152.

³ Ibid. P.174.

Los juicios sumarios fueron establecidos en el Derecho Romano por el Código Teodosino, en el que se hace fundamental referencia a los procedimientos simplificados o abreviados en los que se prescinde de la obligatoriedad de forma y plazos.⁴

El nombre de justicia de paz tiene su origen en el Derecho Francés la justicia de paz fue creada por decretos de 16-24 de agosto de 1790, en Francia para juzgar los pequeños procesos, conciliar otros mayores antes del litigio, cumplir ciertas funciones administrativas.⁵

Voltaire fue quien generalizó en el nombre de justicia de paz, el cual aplicó al juicio rápido y económico los pequeños pleitos y la asamblea constituyente fue quien se encargó de vincular una nueva organización francesa tendiente a allanar los casos complicados y más aún los asuntos de causa ínfimas, con el propósito de conseguir una justicia libre de rigores, tanto en el procedimiento, como en las formas que dificultaban los procesos y provocar en el ánimo del juzgador la idea, que debe existir una sola justicia y que no debe inclinarse por el más inteligente, sino a favor de quien demuestra la equidad, lo cual debe ser reconocido por el Juez en conciencia.⁶

⁴ ALVAREZ SUAREZ, Ursicino. Curso de Derecho Romano. Tomo I. España, Ed. Revista de Derecho Privado, 1995. p. 596.

⁵ CAMARA LEON, Calixto. Nueva Orientación para la Justicia de Paz Rama Civil. Tesis Profesional, UNAM., México 1962. p. 42.

⁶ DIAZ DOMINGUEZ, Francisco Javier. La Justicia de Paz en Materia Civil. Tesis Profesional, UNAM, México 1981. p. 1.

En España, aparece en la Tercera Partida del Derecho Procesal disponiendo en su Sexta Ley del Título Vigésimo Segundo, que los pleitos de diez maravedies o cosa mayor de ese valor, pueden juzgarse sin escrito y en forma verbal, sobre todo si en dichas contiendas intervienen hombres pobres y viles, en cuyos casos se ordena al Juez que oiga y sentencie inmediatamente con el ánimo de evitar gastos a las partes que pudieran ser costosos.⁷

El artículo primero de la Real Cédula de 6 de octubre de 1768 de la Novísima Recopilación en la Ley I, Título XIII, Libro V, fijó que la cantidad de que podían y debían conocer los jueces en los juicios verbales era hasta por 500 reales.⁸

En el ordenamiento de Alcalá, capítulo I, Título XII, acertaba los trámites del procedimiento cuando el negocio era de poca cuantía, recibiendo los autos a prueba por un breve período con el objeto de evitar dilaciones y gastos innecesarios.⁹

Es en 1835, que por primera vez se sistematizó el procedimiento de menor cuantía, del que según habían de conocer los jueces de primera instancia, en juicio escrito pero simplificado y abreviado, sin otro recurso que el de apelación, ante el Ayuntamiento del correspondiente partido judicial, o el de nulidad ante la Real Audiencia del Territorio,

⁷ BRAVO GONZALEZ, A. Y BIALOSTOSKY, Sara. Compendio de Derecho Romano. México, Ed. Wax- Max, 1980. p 45.

⁸ Vicente Y CARAVANTES, Don José. Tratado histórico, crítico y filosófico de los procedimientos judiciales en materia civil según la nueva Ley de Enjuiciamiento con sus correspondientes formularios. Madrid, Ed. Gaspar y Roig, 1958. p. 459.

⁹ Ibid. p. 462.

cuando el Juez hubiere dado su fallo contra alguna Ley clara y terminante, o violando algún tramite especial de las leyes reguladoras del procedimiento.¹⁰

Y es en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855, en la que establece en forma específica en su artículo 1162 que toda cuestión entre las partes cuyo interés no exceda de seiscientos reales, se decidirá en juicio verbal, determinando con ello la posibilidad de conocer en el juicio sumario los negocios que no excedieran de la cantidad precisada.

Como podemos apreciar desde la época del Derecho Romano surge la necesidad de crear procedimientos que por la naturaleza del negocio que se juzga no requieran de seguir con las formalidades y estructuras de los juicios ordinarios, bien por la importancia del asunto, ya por la propia cuantía, inclusive por las partes que en el intervienen, obteniendo como resultado resoluciones más rápidas, las cuales no podían ser recurridas de modo alguno, institución que toma su nombre en el Derecho Francés, siendo Voltaire quien difunde cómo tal la justicia de paz, aplicada a los juicios rápidos y económicos de los pleitos de menor importancia, a su vez el Derecho Español, establece la posibilidad de juzgar causas que no exceden de una cuantía determinada, sin escritos, ósea, de forma verbal, con importantes diferencias de lo que conocemos ahora como justicia de paz, ya que aquí si había posibilidad de recurrir los fallos emitidos por los jueces.

1.1.1.2. EN MÉXICO

¹⁰ DE LA PLAZA, Manuel. Derecho Procesal Civil Español. Madrid, Ed. Revista de Derecho Privado, 1951. p. 224.

Con la conquista de los españoles, se implantaron en México las instituciones jurídicas de éstos, de tal manera que en la época Colonial existieron diversas recopilaciones de leyes, especialmente aplicables en los pueblos conquistados.

“Por tanto fue derecho vigente durante la Colonia el principal y supletorio; el primero constituido por el derecho indiano, entendido en su expresión más genérica, es decir, que comprendía las leyes “strictu sensu” cuanto las regulaciones positivas, aún las más modestas cualquiera que fuese la autoridad de donde emanaran, pues es sabido que varias autoridades coloniales, Virreyes, Audiencias, Cabildos, gozaban de un cierto margen de autonomía que les permitía dictar disposiciones de carácter obligatorio; y el segundo constituido por el derecho de Castilla”.¹¹

Como podemos apreciar durante la colonia en México existieron diversas legislaciones aplicables fueron implantadas por las diferentes autoridades coloniales, disposiciones que tenían un carácter de obligatorias.

Fue la Constitución de 1836, que previó la existencia de los jueces de paz, estableciendo en los artículos 22, 27 al 31 de la Sexta Ley un reconocimiento amplio de esta institución, cuyas funciones eran similares a la de los alcaldes.

¹¹ CARRANCA Y TRUJILLO, Raúl. Derecho Penal Mexicano. Parte General. México, Ed. Porrúa, S.A., 1941. pp. 82, 83.

Por bando del 11 de enero de 1846 y decreto de 12 de julio del mismo año, se creó a los jueces de cuartel y manzana, éstos en sustitución de los alcaldes, quienes fueron eliminados en forma definitiva por los jueces menores, según la Ley del 17 de enero de 1853, dichos jueces tenían a su cargo la conciliación y conocimiento de los juicios verbales, cuyo interés no excediera de cien pesos.

“Estos jueces menores eran nombrados por el ejecutivo de una terna propuesta en cada caso por el Tribunal Superior del Distrito Federal y Territorios Federales: Los jueces nombrados fuera de la capital en las municipalidades del Distrito Federal, eran llamados jueces de paz, y tenían misma competencia civil y penal que los menores de la capital, según resolución de gobierno de 26 de junio de 1874 y ejecutorias de la Primera Sala del Tribunal Superior de 30 de abril de 1872”.¹²

Así el nombramiento de los Jueces Menores se obtenía de una terna propuesta por el Tribunal Superior del Distrito Federal y territorios Federales, y los jueces nombrados fuera de la capital a ese tiempo eran llamados jueces de Paz y tenían la misma competencia Civil y Penal que los menores de la capital.

“En la Ley Lares de 16 de diciembre de 1853, se denominó a los juzgados menores de la capital y de paz de las municipalidades, como juzgados locales”.¹³

¹² OVALLE FAVELA, José. Boletín Mexicano de Derecho Comparado. México, Ed. Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, 1978. p. 370.

¹³ Id.

Ya en la Ley de Lares se denominó a los juzgados menores de la capital y de paz de los Municipios juzgados locales.

El 29 de noviembre de 1858, Felix Zuluaga, promulgó una Ley, que instituía a los juzgados de paz en los Estados de la República y de los Juzgados Menores de la Ciudad de México, con competencia para conocer conciliaciones en los juicios civiles y con cuantía superior a los trescientos pesos, y de los juicios criminales por faltas leves, y de las primeras diligencias en los juicios civiles o penales de cuantía superior, en casos urgentes; los jueces de paz debían ser designados por los gobernadores y los menores por el Supremo Gobierno, y no era requisito ser abogado.

En la Ley para la Organización de los Tribunales y Juzgados promulgada por Maximiliano de Hasburgo el 18 de diciembre de 1885, se les denominó a los juzgados de menor cuantía, jueces municipales, quienes eran nombrados por un prefecto del Departamento, mediante una propuesta de una terna del Tribunal o Juez de Primera Instancia, y no necesitaban ser peritos en derecho, siendo competentes para conocer el juicio verbal sin intervención de abogados y sin apelación, de los negocios cuyo interés no excediera de cincuenta pesos.

En diciembre de 1912 fue designada una Comisión Revisora del Código de Procedimientos Penales, con la idea de establecer juzgados de paz con jurisdicción mixta, la que concluyó con el proyecto de la Ley para establecer los juzgados de paz en la Ciudad de México, el 25 de abril de 1913, idea que fue recogida íntegramente en la Ley

de Justicia de Paz del primero de junio de 1914 promulgada durante el gobierno de Victoriano Huerta, y después de la caída del Gobierno Huertista, el 30 de septiembre de 1914, en el decreto 34 para reorganizar la administración de la Justicia en el Distrito Federal, se repitió en el artículo tercero, casi totalmente el proyecto de 1913; ya para el año de 1932 en la Ley Orgánica de los Tribunales del Fuero Común se suprimió el carácter mixto de los juzgados de paz, lo que tuvo como consecuencia la existencia de jueces de paz en materia civil y en materia penal, modificándose nuevamente en la Ley Orgánica del 31 de diciembre de 1934 retomando la competencia mixta de los juzgados.¹⁴

1.1.2. ANTECEDENTES DE LA HIPOTECA

Encontramos diversos procedimientos por los cuales los acreedores pueden procurarse para protegerse de los peligros que corren al otorgar algún crédito, como pueden ser la fianza, la prenda o la hipoteca, siendo esta última por trascendencia el motivo de análisis en el presente estudio, ya que es común que los acreedores opten por este medio de garantía para protegerse de la insolvencia de los deudores, dadas las ventajas que representa tanto para los acreedores como para los deudores, de acuerdo con lo que dispone el artículo 2893 del Código Civil, 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 en la Ley; de donde advertimos que la hipoteca es

¹⁴ DIAZ DOMINGUEZ, Francisco Javier. Op. Cit. p. 9.

un derecho real que además da al acreedor el derecho de preferencia frente a otros acreedores, el cual tiene sus antecedentes más remotos en el Derecho Griego, que como lo veremos en la página diez, se caracterizaba por la entrega que el deudor hacía a su acreedor de un bien inmueble.

1.1.2.1. UNIVERSALES

La palabra hipoteca proviene del griego *hypotékes* prenda¹⁵, la hipoteca existió en el derecho Griego y se caracterizaba por la entrega que el deudor hacía a su acreedor de un bien inmueble para garantizar el pago de una deuda; el acreedor podía usar el inmueble dado en garantía, a cuenta de los intereses debidos. Era esta una garantía real.¹⁶

En el Derecho Romano se conocían derechos reales de garantía como la prenda y la hipoteca, los cuales tienen su origen en la “fiducia”, que consistía en la entrega en propiedad al acreedor de una cosa perteneciente a un deudor o a un tercero, a través de la “mancipatio” la “in iure cessio”,¹⁷ en este caso el deudor perdía el derecho de disponer del bien de su propiedad y al paso del tiempo ya no fue utilizado este medio de aseguramiento para el acreedor, dando lugar a la prenda “pignus”, en el que se entregaba al acreedor la cosa garante, la cual debía ser devuelta al momento de recibir el acreedor el pago, ya que

¹⁵ Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo IV E-H, serie F varios núm. 24, México, Ed. Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Nacional Autónoma de México, 1983, p. 330, 331.

¹⁶ Id.

¹⁷ MORINEAU IDUARTE, Marta. IGLESIAS GONZALEZ, Román. Derecho Romano. 2ª ed. México, Ed. Harla, © 1992, 1987. p. 134.

éste solo tenía la facultad de retenerla hasta en tanto no se hubiese cubierto la deuda, siendo generalmente bienes muebles los que se entregaban en prenda.¹⁸

Posteriormente existió la posibilidad de que se estableciera una garantía real sin la necesidad de entregar los bienes al acreedor, quien a su vez podía solicitar la entrega de la garantía en el caso de que no se hubiese cumplido con las obligaciones pactadas, ya a esta forma de garantizar el crédito se le conoce con el nombre de “hipoteca”, con la que se perfeccionan los sistemas anteriores, así tenemos que en el Digesto 20.1.11.2 enunciaron que: “Inter. Pignus et hypothecam tantum nomines sonus differet”, es decir, (entre prenda e hipoteca, la única diferencia consiste en el sonido de las palabras), y ya en el Digesto 13.7.9.2. Se estableció que: “Propie pignus dicimus quod ad creditorem transit, hypothecam cum transit nec possessio ad creditorem”, ósea, “hablamos de prenda si el objeto es entregado al acreedor, pero de hipoteca si el acreedor no recibe la posesión”, asimismo los romanos de la primera época decían que no hicieron una clara diferencia entre “pignus” e “hypotheca”, ya que eran instituidos similares con nombres diferentes. En el derecho justinianeo se empezó a distinguir la “pignus” como garantía mueble y la “hypotheca” como inmueble.

La hipoteca en Roma se caracterizó por la falta de publicidad (clandestinidad) y por existencia de hipotecas legales, generales y preferentes.¹⁹

¹⁸ Ibid. p. 135.

¹⁹ FLORIS MARGADANT. S, Guillermo. Op. Cit. p. 290.

Los derechos del acreedor prendario o hipotecario, originariamente consistían en un derecho real de retención y tenían la facultad de reclamar el bien a cualquier poseedor sin embargo, un tercero poseedor de buena o mala fe también tenía derecho de retención por la “*impensae recessarie*”, presentándose así una colisión de derechos. En la etapa de Justiniano el poseedor tiene el derecho de exigir que el acreedor agote primero todas las medidas ejecutivas contra el deudor antes de exigir la entrega de la prenda (*beneficium excussionis*).

En los derechos del acreedor prendario además de exigir el derecho de prenda se incluían a aquellos gastos que se generaban por la conservación del objeto y además por los daños y perjuicios que causarían el poseer ese bien. En estos casos para proteger al acreedor existían los siguientes pactos: 1. El pacto anticrético en donde se autoriza al acreedor dar uso del objeto y éste probablemente quitando intereses. 2. El pacto comisorio en donde las partes llegan a un acuerdo de que en caso de incumplimiento el acreedor directamente adquiere la propiedad del bien hipotecado o de la prenda, figura afín a la cláusula penal, pero a ésta Constantino la declaró nula en virtud de que es una figura antisocial y además siempre va en perjuicio del deudor ya que éste debe de sujetarse a las condiciones que le imponga el acreedor y además porque el objeto siempre vale más de lo que es el préstamo. 3. El pacto de vendendo que consiste en que el acreedor puede vender la prenda o el bien hipotecado y de ello pagarse el crédito y los gastos originados de éste y

el excedente “hyperrocha” se da al deudor propietario de la prenda y con este pacto Justiniano estableció que debería de ir agregado en todo contrato de prenda o hipoteca.²⁰

Los defectos del sistema hipotecario romano eran la falta de publicidad ya que su clandestinidad se prestaba a fraudes y cuya sanción penal consistía únicamente en un castigo “por stellionatus”, ósea, un preventivo registro público de hipotecas y esta clandestinidad aún fue mayor inconveniente cuando el legislador creó toda clase de hipotecas legales tácitas, otro defecto radicó en la posibilidad de hipotecas generales, es decir, aquellas que tenían como objeto todos los bienes y créditos del deudor, en la etapa clásica se podía pactar que bienes y créditos futuros entrarían en la hipoteca general y Justiniano declara que salvo pacto en contrario los bienes y créditos futuros estarían dentro de la garantía hipotecaria y por último otro problema consistía en la defectuosa organización de la venta ya que si no existía un acuerdo respecto de la venta se podía llevar acabo sin la publicidad debida y si el acreedor la vendía a un amigo en el valor comercial de esta forma actuaba dolosamente y el deudor no tenía otro derecho mas que una acción personal sobre éste y además el que tenía la carga de la prueba para ejercitar un derecho real con el objeto de recuperar el objeto le correspondía al deudor.²¹

La hipoteca y la prenda se constituían por medio de un convenio; por testamento, directamente por la Ley, por sentencia judicial, la prenda podía surgir por intervención pretoria como en “missiones in possessionem”, que consistía en una serie de medidas

²⁰ Ibid. p. p. 294, 295.

²¹ Ibid. p. 299.

ejercitando así presión para la persona que no cumplía con la justicia o bien en forma del “*pignus iudicati causa captum*”, que era como un embargo que iba en contra de la persona que no cumplía con una sentencia y en tiempos preclásicos se daba también la “*legis actio de la pignoris capio*”, en la cual el acreedor delante de testigos y pronunciando formulas tradicionales tomaba posesión de los bienes del deudor y procedía solo ante deudas fiscales, militares o sagradas sin necesidad de que interviniera alguna autoridad pero para el mal uso de esta “*legis actio*” debió haber existido una impugnación.²²

En cuanto a la extinción de la prenda y la hipoteca se daba por las siguientes causas: Por pago, por renuncia que a veces ésta no incluía el crédito mismo, por pérdida del bien hipotecado o de la prenda, en este caso la deuda garantizada aun tiene validez, por venta del bien hipotecado o de la prenda en ejercicio del “*ius vendendi*” del acreedor, por prescripción extintiva que consistía en que si el acreedor no ejercitaba su derecho dentro del plazo de cuarenta años a partir del momento que debió haberla ejercitado prescribía su derecho.²³

En Francia, la Ley del 9 Mesidor, en el año III, trato de introducir un sistema nuevo, ya que se permitía a todo propietario, de bienes susceptibles de hipotecas, crear hipotecas a su propio cargo, por un período que no podía exceder de diez años, hasta la concurrencia de las tres cuartas partes del valor de sus bienes.²⁴

²² Ibid. pp. 300, 301.

²³ Id.

²⁴ PLANIOL, Marcel, RIPERT, Georges. Derecho Civil. México, D. F., Ed. Pedagógica Iberoamericana, 1996. p. 1174.

Durante la vigencia del Código Napoleónico, el régimen hipotecario se caracterizó por dos circunstancias especiales; una consistía en el abandono parcial del doble principio de la especialidad y de la publicidad, a favor de las mujeres casadas, de los menores y de los sujetos a la interdicción, a los cuales concedió hipotecas legales que eran a la vez generales y ocultas; y el otro por el abandono de publicidad de las enajenaciones inmuebles, así quien obtenía una hipoteca no podía verificar si el deudor era verdaderamente propietario.

Ya para el año de 1855, diversas leyes reformaron algunos puntos del régimen hipotecario, e instituyen la posibilidad de establecer la hipoteca inclusive sobre muebles, lo cual desde el siglo XVI, había sido suprimida, ello en virtud de que hasta antes de el siglo XVI no existía en el Derecho Francés la reivindicación mueble. Se tenía como regla la siguiente: “Los muebles son imperseguibles, se tenga justo título y buena fe”; por tanto no se permitía a los acreedores el derecho de persecución sobre bienes muebles de su deudor, sobre esta clase de bienes su hipoteca solo confería un derecho de preferencia, una vez admitida la reivindicación no se modificaron las reglas de la hipoteca, y al establecerse tal reivindicación la regla se modificó determinando que los muebles son imperseguibles por hipotecas, posteriormente surge la necesidad de reformar el derecho hipotecario Francés, ante la necesidad de adaptarse a las condiciones requeridas para su momento histórico, y de acuerdo con Marcel Planiol, dichas reformas fueron las siguientes: “En la Ley del 21 de marzo de 1855, sobre el procedimiento de orden, la Ley del 19 de diciembre de 1874, sobre la hipoteca marítima; Ley del 10 de julio de 1855 que sustituye a la anterior, del 10 de febrero de 1809 sobre las renunciaciones a las hipotecas de las

mujeres casadas; Ley del 19 de febrero de 1889, sobre la atribución de las indemnizaciones de seguros; Ley del 17 de junio de 1893, sobre los intereses de los intereses de los acreedores privilegiados; Ley del 1 de marzo de 1898 y del 17 de marzo de 1909, sobre la pignoración de los establecimientos de comercio; Ley de 18 de julio de 1898 y 30 de abril de 1906, sobre los warras agrícolas; Ley del 1 de marzo de 1918 sobre las inscripciones hipotecarias; Ley del 12 de julio de 1909; sobre el patrimonio de familia; Ley del 8 de agosto de 1913 y 17 de mayo de 1915, sobre los warras hoteleros; Ley del 5 de julio de 1917, sobre la hipoteca fluvial, Ley del 31 de mayo de 1924, sobre la hipoteca de aeronaves; y Ley del 19 de abril de 1921 sobre los préstamos hipotecarios a la pequeña propiedad²⁵.

Desde luego es a través del Derecho Español que se conocen como tal las Instituciones de Garantía Real, aunque primeramente no se hace una distinción específica entre la prenda y la hipoteca, ya en el Fuero Real y en las Partidas se destacan algunas diferencias entre ellas; es la Ley 63 de Toro que emplea los términos prenda e hipoteca según la naturaleza mobiliaria o inmobiliaria de los mismos; ya en el siglo XIX se fueron perfeccionando esos conceptos, la primera disposición hipotecaria con una dogmática propia es la Real Cédula de 9 de mayo de 1778, que instauró como novedad el registro de hipotecas, para evitar el fraude a terceros. El Código Civil de 1870 acogió en su forma moderna este instituto jurídico, que pasó sin alteraciones al de 1884. El Código Civil de 1928 que introdujo diversas variantes que producen nuevamente un acercamiento entre los institutos de la prenda y la hipoteca.

²⁵ Ibid. p. 1180.

España recoge las ideas establecidas por el Derecho Francés, lo cual es consecuencia además de la imposición del Código Napoleónico en Europa occidental, y antes de la promulgación de la Ley Hipotecaria del 8 de febrero de 1861, encontramos como antecedentes legislativos el proyecto del Código Civil de 1836, y el de 1851,²⁶ destacando en el primero de los proyectos la distinción entre prendas e hipotecas en el título 16: “De los contratos que sirven para corroborar o dar más fuerza a la obligación de otros”²⁷, en el artículo 1695 de las prendas e hipotecas, que en esencia establece que para seguridad de una deuda o el cumplimiento de una obligación, el deudor empeña una o más cosas muebles o inmuebles, y tratándose de muebles se llama prenda o contrato pignoraticio, y cuando el empeño es de inmueble y no se entrega al acreedor, sino que sólo se sujeta el bien a la seguridad del pago, recibe el nombre de hipoteca; en el proyecto de 1851, en el capítulo IV título XIX, se establece en el artículo 1782 que la hipoteca es un derecho real sobre los bienes inmuebles que se sujetan al cumplimiento de una obligación, agregando en el artículo 1784 de la que ésta sólo puede constituirse sobre bienes en especial y expresamente determinados, lo cual impide la posibilidad de constituir hipotecas generales, ya en el artículo 105 de la Ley Hipotecaria Española determina que: “Las hipotecas sujetan directa e indirectamente los bienes sobre los que imponen, al cumplimiento de las obligaciones para cuya seguridad se constituyen, cualquiera que sea su poseedor.”²⁸, este concepto señala ciertas características de la

²⁶ BALLARIN HERNANDEZ, Rafael. La Hipoteca. Génesis de su estructura y función. Ed. Montecorvo, S.A., 1980. pp. 23 a 25.

²⁷ *Ibid.* p. 23.

²⁸ *Ibid.* p. 26.

hipoteca, considerando como fundamental la constitución de una garantía real a la que quedan sujetos los bienes para seguridad y cumplimiento de una obligación.

Fundamentalmente la Ley Hipotecaria Española estaba constituida por cuatro secciones: "...la primera, que trataba de la forma y efectos de la inscripción; la segunda, del derecho hipotecario en su sentido estricto, estudiando las hipotecas voluntarias y legales; la tercera, dedicada a la organización de los Registros, y la última, al derecho transitorio...",²⁹ de donde se puede destacar que dicha legislación se ocupa primordialmente del principio de publicidad, utilizado en Francia para evitar los fraudes generados por la falta de conocimiento de los acreedores de la existencia de gravámenes respecto del bien dado en garantía. Establece además las bases del derecho hipotecario, sobre el esquema de que las mismas pueden ser legales o voluntarias, determinando las causas y efectos de la constitución de las mismas, así como la organización de los registros, ello encaminado a que si bien es cierto que por tratarse de un derecho real es oponible frente a cualquier persona, resulta indispensable la organización de las instituciones registrales a efecto de implementar las medidas necesarias para facilitar el conocimiento de la existencia del gravamen.

1.1.2.2. EN MÉXICO

²⁹ GONZALEZ y MARTINEZ, D. Jerónimo. Estudios de Derecho Hipotecario. Orígenes, sistemas y fuentes. Ed. Estanislao Maestre Pozas, 1924. p. 310.

En México, antes de la conquista existió la prenda, y si bien no podía considerarse como un derecho real de garantía en este caso el deudor entregaba un objeto mueble o un esclavo, hasta saldar su obligación con el acreedor.

En nuestra legislación después de la independencia y antes del Código Civil de 1870, se siguieron aplicando las leyes españolas vigentes y es hasta el desarrollo del Código Civil en el que se recopilan de diversas legislaciones las bases que inspiran su creación, así tenemos de la exposición de motivos que en su parte conducente señala: “El capítulo primero trata de la hipoteca general, convencida la Convención de que esta materia es, no tan sólo de alta importancia, sino de una importancia verdaderamente vital, procuró con más empeño su arreglo; examinó atentamente las disposiciones de los códigos modernos y estudió con prolijidad la última Ley Española, que en verdad satisface sobre los principales puntos. Aplicando a nuestra sociedad los preceptos esenciales, y modificando no pocos, llegó a formar este capítulo, que dista mucho de ser completo; pero que indudablemente introduce notables mejoras en nuestro sistema hipotecario”, en la exposición de motivos del Código Civil de 1884, de donde podemos advertir que nuestro Código Civil recoge en la elaboración del capítulo de la hipoteca, los elementos necesarios para desarrollar un sistema eficaz y acorde a las condiciones generadas en su momento histórico, así tenemos que el artículo 1942 del Código en comento, señala que la hipoteca sólo puede recaer sobre bienes inmuebles ciertos y determinados, lo que proscribió la posibilidad de que las hipotecas pudieran ser tácitas y generales, como lo fueron en el derecho romano y que a través del derecho español se había reconocido en nuestro país, lo cual llegó a ser determinante en el Código Civil de

1884 al establecer en el artículo 1857 que “La hipoteca nunca es tácita ni general; para subsistir necesita siempre de registro, y se contrae por la voluntad de los convenios y por necesidad en los casos en que la Ley sujeta a una persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados: en el primer caso se llama voluntaria y en el segundo caso se llama necesaria.”

En ambos códigos encontramos que no se establece el carácter esencial de la hipoteca, que el que la constituye no pierde la posesión del bien objeto de la garantía, ni se menciona que deba recaer sobre bienes determinados y que concede las acciones de persecución y venta, sólo se hace alusión al carácter real de la hipoteca como derecho de garantía, así en el artículo 1823 del Código Civil de 1884 se destaca que: “La hipoteca es un derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles o derechos reales, para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago:”; y es ya en el Código vigente en que se establecen los aspectos fundamentales de la hipoteca, estableciendo en el artículo 2893 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 pagada con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la Ley”; precepto que nos da la definición planteada por Planiol de la hipoteca.

1.2. EVOLUCION DEL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO.

Resulta trascendental analizar que como consecuencia de la creación de la hipoteca surge paralelamente la necesidad de crear un procedimiento distinto al ordinario, para el efecto de que los acreedores puedan obtener rápidamente el importe de esos créditos así vemos, es a partir de las Instituciones creadas en el Derecho Romano, como empieza a estructurarse esta circunstancia.

1.2.1. ORIGEN UNIVERSAL.

Tiene como antecedente el juicio hipotecario, en primer lugar, el “interdictum salvianum”. El interdicto era un decreto, un edicto dado por el Magistrado a solicitud de una parte, para ordenar o prohibir imperativamente alguna cosa: “vim fleri veto exhibeas, restituas”.³⁰

En las relaciones que existían entre arrendador (locator) y arrendatario (colonus) de predios rústicos, era común que quien tomaba en arrendamiento una heredad para su explotación agrícola, no tuviera otros elementos para garantizar al arrendador el pago de la renta convenida, generalmente pagada por anualidades, esto después de la cosecha de cada año, más que sus esclavos, muebles, animales y aperos de labranza, que introducía en ella, se convenía que éstos responderían de la renta, sin perder la posesión el colonus de dichos bienes.

El “interdictum salvianum” consistía en que el acreedor podía solicitar la posesión de los bienes, en caso de incumplimiento del deudor y se acostumbraba pactar que el

³⁰ Diccionario Jurídico Mexicano. Op cit. p. 331.

acreedor pudiese vender los bienes, y cobrar así su crédito, devolviendo el excedente al deudor.³¹

Conforme al derecho primitivo los bienes dados en garantía, como era la prenda “pignus” debían entregarse materialmente al acreedor, con las formalidades de la “mancipatio”, en propiedad, pero bajo el concepto de “ex fiducia”, para que cuando el deudor llegara a satisfacer la obligación contraída dichos bienes le fueran restituidos con idénticas formalidades a las primeras, en lo que se llamaba “sublege remancipationis”.

El interdicto no emanaba de una resolución jurisdiccional sino de un acto meramente administrativo y policial, posteriormente el pretor Servius otorgó para tales situaciones, no una medida provisional sino una acción “reipersecutoria” a favor del “locator”, llamada “actio serviana in rem”, cuyo efecto era poner al locator mediante una sentencia recaída en juicio, en posesión de los bienes materia de la garantía, en condiciones equivalentes a las que hubiera tenido sobre ellos desde un principio, como ocurría en la prenda, “pignus”.

Luego se buscó reconocer la posibilidad jurídica de que se dieran en garantía toda clase de bienes muebles o inmuebles, ya fuesen rústicos o urbanos sin mediar la entrega de ellos al acreedor sino dejándolos en poder del obligado. Las facultades del acreedor no se limitaron ya al poder lograr la posesión de tales bienes que constituían su garantía, sino, más que eso, la aptitud legal de venderlos para cobrar con el producto de la venta el

³¹ FLORIS MARGADANT. S. Op. Cit. p. 292.

importe de su crédito. A esta nueva acción en juicio se le llamó “actio quasi serviana” o hipotecaria.

“La “Actio Serviana y Quasi Serviana” (hipotecaria). Estas se ejercitaban por el acreedor hipotecario en caso de incumplimiento del deudor y se dirigían contra cualquier poseedor, detentador o propietario del bien hipotecado, el cual debía entregarlo al acreedor, quien procedía luego según lo convenido en el “pactum de vendendo o el pactum commissorium.”³²

El pacto comisorio consistía en que las partes convenían en que para el caso de incumplimiento del deudor, el acreedor se convertía automáticamente en el propietario el bien hipotecado o de la prenda, dicho pacto comisorio fue prohibido por Constantino; y el pacto de vendendo, autorizaba al acreedor a vender la prenda o el bien hipotecado, en caso de incumplimiento del deudor, satisfaciendo con el producto de la venta, en primer orden, los gastos y el importe del crédito y en caso de que hubiese alguna demasía o remanente se devolvía al propietario del bien.³³

Dice Planiol que cuando el “jus distrahendi” fue reconocido al acreedor prendario o al hipotecario, la venta se llevaba a cabo por el mismo en la forma que libremente eligiera, en subasta o fuera de ella. Se observa, sin embargo, dice que ya era costumbre

³² Ibid. p. 303.

³³ Ibid. pp. 294, 295.

anunciar públicamente la venta, pero sin que la omisión de esta formalidad influyera sobre la validez del acto de enajenación.

Cuando el producto de la venta dejaba algún excedente sobre el importe del crédito, éste debía entregarse al propietario del bien enajenado. Si, por el contrario, no se encontraba comprador a pesar del anuncio hecho, el acreedor podía solicitar el embargo, que se le entregara ésta en propiedad.

La purga Francesa surge como un procedimiento especial para liberar de hipotecas los inmuebles gravados con ellas, cuya base se encuentra inmersa en la práctica, esto es, su origen es consuetudinario, este procedimiento surge en una constitución de Diocleciano, Ley 6, de “remissione pignoris”, en la que se consideraba como renuncia tácita la abstención del acreedor que conoce el embargo por los anuncios y no ejerce su acción hipotecaria.

Esta era seguida en el antiguo Derecho Francés, y se admitió que la adjudicación por embargo, que se llamaba entonces decreto judicial, extinguía todas las hipotecas que los acreedores no habían hecho valer en los plazos del procedimiento. Si no formulaban la oposición correspondiente, para salvaguardar sus derechos, el adquirente estaba al abrigo y sin temor podía pagar su precio al vendedor. “El decreto limpia de todas las hipotecas y derechos, tanto censuales como feudales.”³⁴

³⁴ PLANIOL, Marcel y RIPERT, Georges. Tratado Elemental de Derecho Civil Tomo VI. Ed. Cárdenas, 1983. p. 365.

Es evidente que la forma primitiva en el Derecho Francés de extinción de las hipotecas lo era propiamente la abstención del acreedor hipotecario de hacer valer sus derechos frente a otros acreedores su garantía real, sin embargo, dicha purga estaba limitada al decreto judicial, creándose posteriormente un procedimiento llamado decreto sin causa real o decreto voluntario, con el objeto de conseguir la extinción de las hipotecas, el cual a diferencia del decreto judicial, era un simulacro de persecuciones y simplemente una formalidad, el cual fue suprimido por el edicto del mes de junio de 1771 por las llamadas cartas de ratificación, cuyo procedimiento señala Planiol “... el adquirente depositaba su contrato en la Secretaría de la Bailía o de la senescalía en cuya jurisdicción estaba situado el bien vendido; el Secretario exponía en extracto de ese contrato en una tabla especial colocada en el auditorio del Tribunal; esta publicidad duraba dos meses terminando este plazo, sin ningún acreedor hipotecario se había dado a conocer por una oposición, el inmueble se consideraba libre y se entregaba al adquirente de las cartas de ratificación, las cuales le confirmaban en su posesión”³⁵, con esas bases se implantó la purga como un medio que el adquirente de un inmueble tenía para liberarlo de las hipotecas.

Planiol define la purga en un doble aspecto, tanto de fondo como de forma, y señala al respecto: “...En el fondo, la facultad de purgar es un beneficio legal, concedido al poseedor de un inmueble hipotecado, que le permite liberar éste de todos los privilegios e hipotecas, ofreciendo y pagando a los acreedores la suma que representa el valor

³⁵ Ibid. p. 366.

verdadero del inmueble y del pasivo hipotecario que lo grava, lo que constituye la doble condición necesaria para realizar su liberación...”³⁶

Es con el procedimiento de purga el medio por el cual el Derecho Francés, el cual se sujetó a diversas condiciones dada la posibilidad de que se constituyeran hipotecas las cuales debían ser inscritas, o bien no inscritas, y las que estaban dispensadas de inscripción, lo cual sujetaban al acreedor a constreñirse al caso particular.

En España, el sistema del Código Civil de 1855 recoge fundamentalmente la idea del Derecho Francés, y da lugar a la institución de la Ley Hipotecaria en 1861, es en esta Ley en el artículo 41 en que se regula un procedimiento sumario, el cual se puede ejercitar: “...contra quienes, sin título inscrito, se opongan a aquellos derechos o perturben su ejercicio, siempre que por certificación del Registro se acredite la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento correspondiente...”³⁷

Este procedimiento judicial sumario se desarrolla sin enfrentamiento entre las partes y es requisito que en la escritura de constitución de hipoteca el precio en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta y un domicilio señalado por

³⁶ PLANIOL, Marcel, RIPERT, Georges. Derecho Civil. Op Cit. p. 1294.

³⁷ CORREA DELCASSO, Juan Pablo. El Proceso Monitorio. Barcelona, Ed. José María Boscho, 1998. p. 327.

el deudor a efecto de practicar las notificaciones y requerimientos, artículo 130 de la Ley Hipotecaria.³⁸

Esencialmente es un proceso especial de ejecución el cual sigue vigente en España, dirigido directamente contra los bienes gravados, y el deudor o tercer poseedor, ni los demás interesados son verdaderas partes en el proceso, pues se insiste va dirigido estrictamente contra los bienes gravados, no obstante el artículo 132 de la Ley Hipotecaria establece la posibilidad de oponerse entablado cualquier otra reclamación en el juicio correspondiente, posibilidad que tiene cualquier interesado, estableciéndose así una verdadera relación procesal.

En España comúnmente el título constitutivo de la hipoteca es un título ejecutivo, es decir, es un documento que trae aparejada ejecución, en la Ley Hipotecaria en los artículos 126 y 127, se regula particularmente la forma en la que se puede afectar a los bienes hipotecados que no sean propiedad del deudor, siendo requisito indispensable requerir ya judicialmente, ya extrajudicialmente, vencida la obligación, al deudor, pero también al tercer poseedor, lo cual debe hacerse previamente a la interposición de la acción ejecutiva, y en el caso de oponerse a pagar éste último será responsable desde la fecha de requerimiento de los intereses vencidos.³⁹

1.2.2. EVOLUCION EN MÉXICO.

³⁸ PEÑA BERNALDO DE QUIROZ, Manuel. Derechos Reales, Derecho Hipotecario Tomo II. 3ª ed. Madrid, Ed. Centro de Estudios Registrales, 1999. p 149.

³⁹ Ibid. 162.

En México la proclamación de la independencia no puso fin a la vigencia de las leyes españolas pues siguieron rigiendo después de ese acontecimiento, la Recopilación de Castilla, El Ordenamiento Real, El Fuero Real, El Fuero Juzgo y el Código de las Partidas, influencia española que siguió prevaleciendo en nuestro país, así en la Ley de Procedimientos de 1857 expedida por el Presidente Comomfort tomó del acervo procesal español la mayor parte de sus instituciones, y la ley adjetiva de 1872 retoma la Ley Española, en 1884 se dio un Código de Procedimientos Civiles el cual no difiere mucho del de 1932.

Hoy en día entre nosotros, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal enumera hasta siete diversas figuras de acciones en realidad pretensiones hipotecarias, a saber, en el artículo 12 aparecen las constitutivas, de ampliación, de registro y de pago o prelación del crédito garantizado con hipoteca y en el artículo 468 del mismo Código se agregan las de división y cancelación del crédito hipotecario.

En el texto original del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal de 1932, de igual modo que en el que le antecedió de 1884, los procesos hipotecarios pertenecían a la clase de los sumarios artículo 430 fracción X, del primero y artículo 949 fracción X, del segundo.

El artículo 12 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal de 1932, estableció textualmente que: “Se intentará la acción hipotecaria para constituir, ampliar y registrar una hipoteca; o bien para obtener el pago, o la 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**"; aquí determina el legislador que la **acción hipotecaria** podrá seguirse **para constituir, ampliar, registrar o bien obtener el pago o la prelación** que se garantice con el crédito hipotecario, y en el artículo 468 del Código en comento se estableció que: "Se tratará en la vía sumaria todo juicio 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 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 artículo 1,959 y 2,907 del Código Civil.**" aquí **encontramos dos causas más por las cuales puede seguirse la vía hipotecaria**, a saber, la **división o cancelación de la hipoteca**, **limitando el juicio sumario** para cuando se siga con **el objeto de obtener el pago o prelación del crédito** deba constar en escritura inscrita en la institución registral correspondiente, y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse.

Ya el artículo 469 de la Ley adjetiva una excepción a la inscripción o registro (principio de **publicidad**) en el caso de que el inmueble con el que se garantiza este registrado a **nombre del demandado** y que no haya inscripción de **embargo o gravamen a favor de tercero**, ello como condición para inscribir la cédula hipotecaria; el artículo 470, dispuso que **con la presentación del escrito inicial, acompañado del instrumento**

respectivo, se ordenará al ejecutor la expedición y fijación de la cédula hipotecaria y ordenando el emplazamiento a efecto de que la contraria produjera su contestación dentro del término de cinco días; contemplando el artículo 471 que el juicio hipotecario constaría de dos secciones siendo el principal; la demanda, contestación y actuaciones relativas al juicio hasta la sentencia y la segunda de ejecución, constante de diez fracciones, consistiendo las últimas tres del mandamiento para subastar los bienes hipotecados, remate, convocación y calificación de postores, fincamiento de remate y posesión de los bienes adjudicados y con sus correspondientes escrituras.

La cédula hipotecaria fue utilizada como medio de publicidad con el propósito fundamental de hacer saber a las autoridades y al público que el inmueble hipotecado estaba sujeto a juicio hipotecario para que no se practicara embargo, toma de posesión, diligencia precautoria o cualquier otra que entorpeciera el curso del procedimiento, sino en virtud de sentencia ejecutoriada relativa a la finca registrada y anterior en fecha a la demanda o de la providencia dictada a petición del acreedor con mejor derecho; debiendo fijarse en un lugar visible de la finca, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, constriñendo al deudor, desde la fecha en que se fijará la cédula, en la obligación de depositario judicial, quien para el caso de no aceptar esta imposición, quedaba obligado a la entrega de la finca al acreedor o depositario nombrado por éste, ello previsto en los artículos 478, 479, 482 y 484 del ordenamiento en análisis.

La reforma legislativa del 14 de marzo de 1973 hizo desaparecer todos los procesos sumarios y dejó subsistente tan sólo el proceso plenario, llamado juicio ordinario y los procesos especiales, incluidos entre ellos los hipotecarios de carácter ejecutivo a que

se contraen los artículos 468 y 469 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal.

La cédula hipotecaria fue suprimida con las reformas del 25 de mayo de 1996, dando paso a un juicio especial hipotecario más simple, así como la reducción del plazo para contestar la demanda de nueve días a cinco días, y se tramitó ya en un solo cuaderno.

No debe perderse de vista, además la disposición del artículo 462 que faculta al titular de un crédito garantizado con hipoteca, para “intentar el juicio hipotecario, el ejecutivo o el ordinario”. Para decidir la elección habrá que atender a las circunstancias especiales de cada caso.

Por tratarse de una pretensión real, el juicio hipotecario cuyo objeto es obtener el pago a la prelación del crédito garantizado con hipoteca a que se refieren los artículos 468 y 470 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal se distingue claramente del ejecutivo común, ya que en éste pueden ser materia del embargo, tanto el bien inmueble que reporta el gravamen como cualquier otro propiedad del demandado, siguiendo en todo caso el orden señalado en el artículo 536 del mismo Código.

Eduardo Pallares señala como notas esenciales del aludido juicio especial hipotecario la sumeriedad; su carácter posesorio porque con él obtiene el actor la posesión jurídica del bien hipotecado, por efecto de la expedición, fijación y registro de la cédula hipotecaria. Es “de cognición limitada cuando la sentencia declara improcedente la vía

hipotecaria, ya que en este supuesto se reservan al actor sus derechos para que los ejercite en juicio “diverso”. Es de ejecución porque supone un título ejecutivo y se inicia con la expedición, fijación y registro de la cédula hipotecaria y con el embargo del inmueble hipotecado. Es de condena.

Cabría agregar a esta enumeración que se trata de un proceso “reipersecutorio” es decir, que puede promoverse no únicamente contra el que se constituyó el gravamen, sino que también contra cualquier tercero poseedor del bien hipotecado. Hay más: el artículo 12 del Código de Procedimientos Civiles antes citado, en su oración postrera dispone que “Cuando después de fijada y registrada la cédula hipotecaria y contestada la demanda cambiare el dueño y poseedor jurídico del predio, con éste continuara el juicio”. Aquí como lo explica el profesor Becerra Bautista, distingue esencialmente al juicio ejecutivo hipotecario a que nos venimos refiriendo, del ejecutivo común, que únicamente puede ejercitarse contra quien aparece como obligado en el título ejecutivo. Por lo demás, las restantes pretensiones hipotecarias que se precisan en el párrafo primero del artículo 468, como deducibles en la llamada vía especial hipotecaria, no presentan especialidad en cuanto a la estructura y desarrollo del proceso correspondiente, que ha de ser en todo caso plenario.

El especial hipotecario, como los demás ejecutivos, se tramita en dos secciones, la principal que comprende en su totalidad la fase de conocimiento hasta la sentencia y la sección de ejecución que, frente a las de los demás ejecutivos, se distingue sobre todo en que comprende a los trascendentales actos que el juez debe ordenar al punto de admitir la

demanda y que consisten en la expedición, fijación y registro de la cédula hipotecaria y la constitución del depósito del bien hipotecado en poder del deudor, salvo que éste no desee asumir la responsabilidad de depositario, en cuyo caso se entregará la posesión al acto o al depositario que el designe artículos 470, 471, 473, 481 y 482 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

CAPÍTULO SEGUNDO
MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL

2.1. LA HIPOTECA

La palabra hipoteca como ya se manifestó en el primer capítulo proviene del latín *hypotheca*, y éste del griego, *hypotékes* consistiendo en asegurar una obligación, apoyar añadir, etc.

Previamente al análisis de la hipoteca, resulta relevante conocer el significado de derecho real, en virtud de que, propiamente la hipoteca entra en éste ámbito y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, salvo en casos excepcionales, sólo se inscriben los derechos reales y no así los llamados derechos personales u obligaciones.

2.1.1 CONCEPTO

En la doctrina encontramos algunos conceptos que existen de derecho real por diferentes tratadistas del derecho; de acuerdo a la teoría de Ruggiero, explica que el derecho real "...supone siempre una relación inmediata entre la persona y la cosa o lo que es lo mismo una potestad directa sobre la cosa sin necesidad de intervención de persona alguna..."⁴⁰. Frente a esta concepción clásica surgió la teoría de la personalidad u obligacionista, que vio en el derecho real una relación de derecho entre personas.

⁴⁰ Diccionario Jurídico Espasa. P. 208.

El derecho real puede ser contemplado desde el punto de vista negativo, como de abstención u obligación pasiva, que impone a todo el mundo el deber de respetarle y que genera el carácter de absoluto o derecho que puede imponerse frente a todos.

Desde nuestro muy particular punto de vista un derecho real es aquel oponible frente a cualquier persona, por lo que a diferencia del derecho personal que únicamente procede frente a las partes que celebran el acto jurídico, el derecho real es un derecho erga omnes.

Por otro lado el Jurista Manuel Bejarano Sánchez conceptúa a éste como “...la facultad o poder de aprovechar autónoma y directamente una cosa...”⁴¹. Por lo que podemos entender al derecho real de garantía como aquella facultad que tiene una persona sobre una cosa específica, o bien, como aquel derecho de conceder a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa y que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos

Entendiéndose así que la hipoteca es un derecho real, es una garantía real, porque es siempre accesorio, dado que se constituye para garantizar una obligación principal, teniendo el acreedor hipotecario limitaciones respecto al bien con que fue gravado en la hipoteca, ya que no puede hacer valer su derecho hasta que ejercite la acción principal correspondiente, como por ejemplo en los contratos de mutuo con o sin interés o los contratos de apertura de crédito.

⁴¹ BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Obligaciones Civiles. 5ª ed. México, Ed. Oxford University Press, 2000, p. 3.

Así tenemos entonces que este derecho real puede ser ejercitado y hecho valer frente a cualquier persona que detente la posesión originaria del bien raíz que constituya la garantía, de manera que lo que se ejercita es un derecho real para hacer cumplir la garantía derivada de la hipoteca.

Ahora bien, es preciso determinar que para evitar que un inmueble sea utilizado con el ánimo de garantizar diversos créditos, se prevé los siguientes elementos como son la prelación o derecho de preferencia: Consistiendo en que la hipoteca deber ser inscrita en el Registro Público para que el derecho que de ella emana sea oponible ante terceros, en virtud de que por sí sola, la hipoteca nunca es tácita ni general, siendo menester su registro y éste se contrae por voluntad, por convenio ó por necesidad cuando así lo exige la Ley.

2.1.2. NATURALEZA JURÍDICA

La hipoteca es un derecho real, limitado, accesorio de un crédito, que confiere al acreedor facultades que aseguran la efectividad del crédito sobre la cosa misma, entre estas facultades, la más característica y común de derecho real de garantía es el “jus distrahendi” o facultad de poder imponer la enajenación de la cosa para que pueda satisfacerse con el precio la deuda garantizada. Se llama por esto derecho de realización de valor, además es facultad típica la prelación del crédito y derecho de preferencia, con relación al bien sobre el que recae el derecho real de garantía.

Se trata de derechos reales cuando implican un especial poder sobre una cosa protegido frente a todos una de las características de estos derechos es que sujetan la cosa dada en garantía frente a cualquier tercero ya sea adquirente o acreedor.

Algunos autores como Pallares niegan entidad autónoma a los llamados derechos de garantía. En estos casos habría un único derecho subjetivo, el de crédito, el cual tendría moralizado el elemento de la responsabilidad o haftung es decir, de uno de los dos elementos débito y responsabilidad. Sin embargo que la conexión con el derecho de crédito y la inseparabilidad respecto del mismo son compatibles con la consideración del derecho real de garantía como derecho subjetivo distinto; tiene objeto, contenido y protección (inscripción, posesión, acciones) diferentes y se constituye y se extingue (por ejemplo, prescribe) con independencia del crédito del que sea anejo inseparable.

Son derechos accesorios de otro derecho, el crédito. Los derechos de garantía nacen y subsisten para servir a otro principal, el derecho de crédito. Si el crédito es nulo o se extingue, también será nulo o quedará extinguido el derecho real de garantía. Quien es titular del crédito es titular de los derechos accesorios de garantía. Sólo pueden estos ser enajenados con el crédito y se transmiten cuando se transmita el crédito.

La accesoriedad del derecho real determina que el acreedor goce de facultades de trascendencia real; lo cual no trasmuta el crédito mismo en derecho real.

Son derechos reales limitados. Comprimen las facultades normales del dominio, por eso no se presumen y son de interpretación restrictiva.

Confieren facultades que aseguran la efectividad del crédito sobre la cosa misma.

- 1.- Es un derecho real
- 2.- Es un derecho accesorio de otro derecho, el crédito cuya efectividad asegura.
- 3.- Es un derecho real limitado.
- 4.- Es un derecho real de garantía de los de realización de valor.
- 5.- Es un derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles.
- 6.- Es característica, de este tipo de derecho real de garantía, que no haya desplazamiento de la posesión.

2.1.3. ACCIONES Y CLASES

ACCIONES

La acción es el derecho subjetivo de que goza una persona física o moral para acudir ante un órgano del Estado a exigir el desempeño de la función jurisdiccional para obtener la tutela de un presunto derecho material, presuntamente violado por la persona física o moral, presuntamente obligada a respetar ese derecho material.

Por tanto, será acción hipotecaria aquel hecho subjetivo que la persona física o moral haga valer ante el órgano jurisdiccional para exigir el desempeño de la función jurisdiccional para obtener la tutela de un presunto derecho vinculado con una hipoteca necesaria o voluntaria.

Los artículos 12 y 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal mencionan las acciones hipotecarias.

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 la demanda cambiare el dueño y poseedor jurídico del predio, con éste continuará el juicio.

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.⁴²

Respecto de la acción constitutiva para obtener la constitución o ampliación de una hipoteca que sea debida por mandato de la ley o por voluntad del interesado. Cuando la hipoteca debe constituirse por mandato de la Ley, estamos en el caso de las hipotecas necesarias a que se refieren los artículos 2931 al 2939 del Código Civil del Distrito Federal no obstante, la acción constitutiva también se refiere a los casos en que la hipoteca se ha de

⁴² MONSERRAT VALERO, Antonio. El procedimiento Judicial, Sumario de Ejecución, Ed. Aranzadi, S.A., 1999. p 130.

llevar a cabo de acuerdo con la manifestación de la voluntad de las partes en un contrato, o bien, en la última disposición de la voluntad a través de un testamento, sobre el particular establece el artículo 2920 del Código Civil: “Son hipotecas voluntarias las convenidas entre las partes por disposición del dueño de los bienes sobre el que se constituyen. Naturalmente, no debe confundirse el contrato mismo constitutivo de la hipoteca, con el acto o contrato en los que una persona se obliga a constituir la hipoteca u ordenar su constitución (testamento, donación por causa de muerte, etc.).”

Además de las hipótesis antes planteadas la acción constitutiva abarca los casos en los que, por disposición legal o voluntad de la persona que puede hipotecar, debe ampliarse la hipoteca, ya por la cuantía del crédito que garantiza, ya por los bienes sobre los cuales recae la hipoteca, podemos decir que la ampliación es necesaria o voluntaria, según se funde en la ley, o bien, en un acto jurídico, así el artículo 2938 del Código Civil determina que “Los que tienen derecho de exigir la constitución de hipoteca necesaria, tienen también el de objetar la suficiencia de la que se ofrezca, y el de pedir su ampliación cuando los bienes hipotecados se hagan por cualquier motivo, insuficientes para garantizar el crédito; en ambos casos resolverá el juez.”

La acción constitutiva de la hipoteca no es una acción real, de acuerdo con lo que señala Eduardo Pallares, es personal: “I. Porque deriva de un derecho de naturaleza personal y no de un derecho de naturaleza real. II. Porque sólo puede ejercitarse contra determinadas personas; III. Porque no tiene por objeto la persecución de un bien determinado; IV. Porque no presupone la existencia de un derecho real, aunque sí persigue

la constitución de un derecho real. Cuando se trata de la constitución de una hipoteca necesaria, la acción sólo se concede contra las personas que menciona en forma enumerativa el artículo 2935 del Código Civil, a saber: los coherederos, los ascendientes, los tutores, los herederos y los Administradores de los bienes del Estado, los pueblos y los establecimientos públicos. Si se trata de la constitución de una hipoteca que debe llevarse a cabo a virtud de contrato o testamento, entonces la acción sólo puede dirigirse contra las personas que se obligaron en el contrato, o contra los herederos o legatarios a quienes el testamento les impuso la obligación de constituir la hipoteca.”.

Siguiendo con lo que señala Pallares, que la acción hipotecaria contiene dos fines: “I. Dar al acreedor la posesión del inmueble hipotecado, mediante el simbolismo jurídico de la cédula hipotecaria, que no sólo quita al poseedor del inmueble la posesión para darla al depositario nombrado por el acreedor, sino que tiene por efecto sujetar al inmueble a un régimen jurídico especial, a una especie de entredicho que impide que se practiquen en él embargos, tomas de posesión, y providencias precautorias, de acuerdo con lo que previene el artículo 478 en relación con el 484 de la ley procesal. II. Llevar a cabo el remate del inmueble para que con su producto se pague al acreedor hipotecario artículo 486 del Código de Procedimientos Civiles.”

La acción para obtener el pago de un crédito garantizado con hipoteca, puede intentarse aún a pesar de que la obligación principal haya prescrito, sin embargo, es menester señalar que la acción hipotecaria prescribe en diez años que comienzan a correr desde que dicha acción pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito en base a lo previsto

por el artículo 2918 del Código Civil, no obstante, en ambos casos, es decir que la obligación principal haya prescrito o bien la acción hipotecaria, esta se puede intentar, dado que el juez no está obligado a analizar oficiosamente la prescripción, y en todo caso es al deudor a quien le correspondería oponer dicha excepción, a efecto de que el juzgador pudiera entrar a analizar si ha operado la prescripción por el transcurso del tiempo necesario para ello.

Cuando hablamos de que la acción hipotecaria tiene por objeto la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la hipoteca, sobre el particular la ley no determina si dicha acción es real o personal, sin embargo, debemos considerarla como real ya que la acción procede aún contra el poseedor a título de dueño del fundo hipotecado. Empero, algunos autores entre ellos Eduardo Pallares, señalan que no tiene el carácter de acción real: ya que, jurídicamente hablando, no se declara mediante ella un derecho real, ni puede ejercitarse contra cualquier poseedor del inmueble hipotecado, a pesar de lo que en contrario establece el artículo 12 del código procesal civil. En efecto, la acción tiene por objeto la inscripción del título, la constitución de la hipoteca: la acción supone que el título hipotecario ya existe y que lo único que falta es su inscripción en el Registro Público.

El artículo 3018 del Código Civil dice: “La inscripción de los títulos en el Registro PUEDE PEDIRSE POR TODO EL QUE TENGA INTERÉS LEGÍTIMO en asegurar el derecho que se va a inscribir, o por el notario, que haya autorizado la escritura respectiva”. El 3012 agrega: “El interesado presentará el título que deba ser registrado, etc.” Estas disposiciones demuestran que la inscripción de un título puede promoverse directamente

por el interesado sin necesidad de acudir a los tribunales por medio de una acción hipotecaria u otra por el estilo. La simple presentación del título sin necesidad de más trámites, es suficiente”.

La acción hipotecaria procede también cuando tiene por objeto la prelación del crédito garantizado con la hipoteca. Prolación es el lugar que corresponde al crédito en el pago de los demás créditos que deben cubrirse con el valor del inmueble hipotecado, así la prelación se fija por la fecha en que fue inscrito el título, de acuerdo con el principio, “prior tempo potior juris”, es decir, primero en tiempo, primero en derecho. Sin embargo, algunos créditos tienen el carácter de privilegios, según su propia naturaleza, y no en atención a la fecha de su inscripción. Esta materia se encuentra prevista y resuelta por los artículos 2964 a 2998 del Código Civil. En cuanto al procedimiento, rigen las siguientes disposiciones: a) La prelación puede discutirse en juicio hipotecario como lo ordena el artículo 468; b) También es procedente una tercería excluyente de preferencia de acuerdo con los artículos. 660 y 666; c) Cuando dos o más acreedores hipotecarios intentan la acción de prelación, se decide la controversia en un solo juicio, si todos están conformes; en caso contrario, deberá abrirse el juicio de concurso necesario de conformidad con lo dispuesto por el artículo 669; d) De acuerdo con el artículo 756, los acreedores hipotecarios, no están obligados a esperar el fin del concurso para obtener el pago de sus créditos.

La acción hipotecaria se puede intentar también por el poseedor del predio hipotecado para pedir la cancelación parcial o total de la hipoteca, lo cual se encuentra

previsto por el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal; esta acción es declarativa en parte, y en parte de condena, dado que el fin que se persigue con ella es la declaración de libertad total o parcial del inmueble de que se trate; la cancelación en el registro público de la inscripción hipotecaria o su anotación cuando la cancelación sea parcial, acción que como ya dijimos puede ser intentada por el poseedor a título de dueño, poro ello no implica necesariamente que sea cualquier clase de poseedor, sino aquel que posea a título de dueño, dado que la posesión derivada no genera ningún derecho sobre el inmueble que se posee, a diferencia de la posesión originaria, en base a lo que disponen los artículos 790 y 791 del Código Civil, esta acción es real, no obstante que únicamente puede ejercitarse contra el acreedor porque deriva de un derecho real, el de propiedad, que faculta al propietario a exigir la libertad del inmueble que posee.

Una más de las acciones hipotecarias es la que tiene por objeto dividir la hipoteca en los términos previstos en el artículo 2913 del Código Civil que a la letra dice: “Cuando una finca hipotecada, susceptible de ser fraccionada convenientemente, se divida, se repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones. Al efecto, se pondrán de acuerdo el dueño de la finca y el acreedor hipotecario; si no se consiguere ese acuerdo, la distribución del gravamen se hará por decisión judicial, previa audiencia de perito”.

Al respecto podemos establecer que cuando una finca puede ser fraccionada, y con ello deje de ser de un solo dueño y pase a ser propiedad de dos o más personas, actualmente, con la construcción de edificaciones las cuales son susceptibles de dividirse o

bien ya están perfectamente determinadas las condiciones para hacerlo; aquí los adquirentes tienen acción para exigir del acreedor hipotecario la distribución de gravamen en la forma que determina el artículo 2913 del Código citado.

CLASES

Hipotecas Voluntarias.- Son hipotecas voluntarias las convenidas entre las partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se constituyen.

Hipotecas legales.- Solo serán hipotecas legales las admitidas expresamente por las leyes con tal carácter, las hipotecas legales pueden ser, a su vez, expresas o públicas y tácitas u ocultas (automáticamente establecidas por la Ley)

Hipoteca necesaria: Es aquella hipoteca especial y expresa que, por disposición de la Ley, están obligadas a constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administran o para garantizar los créditos de determinados acreedores.

“Hipoteca Ordinaria. LLámase hipoteca ordinaria, normal o de tráfico a “aquella en que la obligación que se asegura tiene desde el primer momento existencia cierta en cuanto se refiere al bien hipotecado y al monto del crédito”, o bien son hipotecas normales las que se adaptan a las condiciones típicas del Código Civil, o sea, las que se constituyen mediante escritura pública, a favor de la persona determinada, por cantidad precisa, transmisible también por instrumento”.

Hipoteca Excepcional. La hipoteca excepcional, anormal o de seguridad, es la destinada a garantizar una obligación de existencia dudosa o de cuantía no determinada”, La hipoteca ordinaria o normal se distingue de extraordinaria o de seguridad en que ésta se constituye como garantía de una obligación incierta (por lo que respecta a su extensión) o indeterminada (teniendo en cuenta el titular o la cuantía), y aquélla se constituye para garantizar una obligación cierta y determinada.

Hipoteca inmobiliaria. Es aquella que se constituye sobre bienes inmuebles.

Hipoteca mobiliaria. Es la que recae sobre bienes muebles. Es decir, que el objeto del contrato son precisamente bienes de naturaleza mueble. La principal diferencia con la prenda es que en la hipoteca mobiliaria no se entregan los bienes, no se desposee de los bienes al deudor o tercero constituyente de la hipoteca.⁴³

2.1.4. REQUISITOS

Si el juicio hipotecario tiene por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario pueden seguirse las reglas que previene el capítulo III, del título séptimo del Código de Procedimientos Civiles, relativo al juicio hipotecario.

⁴³ **TREVINO GARCIA, Ricardo.** Los contratos Civiles y sus generalidades. 5ª ed. México, Ed. McGraw Hill., 1995. p. p. 726, 727.

A este efecto, en los términos del artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, 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.

Puede proceder el juicio hipotecario sin necesidad de que el contrato esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad de acuerdo a las tres hipótesis contenidas en el artículo 469 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal (reformado por decreto publicado el 24 de mayo de 1996):

- 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 existe embargo o gravamen a favor de tercero, inscrito cuando menos noventa días anteriores a la de la presentación de la demanda.

Si el documento base de la acción tiene el carácter de título ejecutivo, y se ventila un juicio ejecutivo en lugar de un hipotecario, es necesario presentar la primera copia de la escritura o las ulteriores expedidas por mandato judicial, con citación de la persona interesada, según la siguiente tesis jurisprudencial:

“VIA EJECUTIVA, IMPROCEDENCIA DE LA, (SIC) FUNDADA EN SEGUNDAS O ULTERIORES COPIAS DE DOCUMENTOS PÚBLICOS, EXPEDIDAS SIN MANDATO JUDICIAL. Para que el juicio ejecutivo tenga lugar se necesita entre otros requisitos, un título ejecutivo y de conformidad con las fracciones I y II del artículo 443 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales y Códigos de los Estados que tienen iguales disposiciones, no tienen ese carácter todas las copias de los documentos públicos, sino únicamente la primera de ellas, o las ulteriores dada por mandato judicial, con citación de la persona interesada, por lo que, segundas u ulteriores copias, aun certificadas por funcionarios públicos, pero sin cumplir con esos requisitos legales, no constituyen título ejecutivo y resulta improcedente la vía ejecutiva en ellas”.

400

Sexta Epoca:

Amparo civil directo 4859/35. Alpuche Francisco T., Suc. de. 17 de junio de 1936.

Amparo civil directo 3858/35. Emiliano de la Fuente y Tejada, Suc. de. 1º. De abril de abril de 1939. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 2850/56. Jacobo Pérez Barroso. 29 de febrero de 1960. Cinco votos.

Amparo directo 7896/62. Jesús Bracamontes López. 11 de junio de 1965. Unanimidad de cuatro votos.

Instancia: Tercera Sala. **Fuente:** Apéndice de 1995, Sexta Epoca. Tomo IV, Parte SCJN. Pág. 267. **Tesis de Jurisprudencia.**

2.1.5. EFECTOS

Para su estudio, los vamos a dividir siguiendo en tres partes: A) Efectos en relación con el bien hipotecado. B) Efectos con respecto al constituyente y, C) Efectos con respecto al acreedor hipotecario.

A) Efectos en relación con el bien hipotecado.

Cosas a las que se extiende la hipoteca.

El artículo 2896 del Código Civil del Distrito Federal establece lo siguiente: “La hipoteca se extiende, aunque no se exprese:

“I. A las accesiones naturales del bien hipotecado;

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

“III. A los objetos muebles incorporados permanentemente por el propietario a la finca y que no puedan separarse sin menoscabo de ésta o deterioro de dichos objetos;

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

Resumiendo a esta disposición, podemos decir que la hipoteca se extiende a las accesiones, mejoras, inmuebles por destino, y a los nuevos edificios y pisos que el propietario construya.

La hipoteca no comprenderá, salvo pacto en contrario, dice el artículo 2897 del Código Civil del Distrito Federal:

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

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

El concepto de frutos industriales lo fija el artículo 890 del Código Civil.

Indemnizaciones debidas por el asegurado, o por expropiación de la cosa, a causa de utilidad pública.

Si la finca estuviere asegurada y se destruyere por incendio u otro caso fortuito, subsistirá la hipoteca en los restos de la finca, y además el valor del seguro quedará afecto al pago. Si el crédito fuere de plazo cumplido, podrá el acreedor pedir la retención del seguro, y si no lo fuere, podrá pedir que dicho valor se imponga a su satisfacción, para que se verifique el pago al vencimiento del plazo. Lo mismo se observará con el precio que se obtuviere en el caso de ocupación por causa de utilidad pública o venta judicial (Art. 2910, en relación con la Frac. IV del Art. 2941 del Código Civil del Distrito Federal).

B) Efectos respecto al constituyente.

Posesión.

Como lo dijimos anteriormente, una de las diferencias que encontramos entre la prenda y la hipoteca es que en ésta al deudor (o tercero constituyente) no se le desposee de

la cosa objeto del contrato. La cosa queda en poder del constituyente; es decir, el acreedor no adquiere la posesión (Art. 2893 del Código Civil del Distrito Federal).

Actos de dominio.

Podemos decir, en principio, que el deudor hipotecario (o tercero constituyente) conserva todos los derechos que se le confieren al propietario. Puede enajenar el bien hipotecario (Art 2894), puede volverlo a hipotecar, aun en el caso de que se hubiere establecido el pacto de no hipotecar (Art. 2901). Si el deudor transmite el bien hipotecado, no afecta en nada el derecho del acreedor hipotecario; la hipoteca es un derecho real que, como tal, sigue a la cosa. El acreedor hipotecario podrá dirigirse contra el nuevo dueño o poseedor (Art. 2894). (Derecho de Persecución)

Asimismo, el deudor (o tercero constituyente) puede establecer nuevos derechos reales sobre la cosa hipotecada, puede también usarla, pero, claro está, sin perjudicar los derechos del acreedor hipotecario. Los derechos reales que el deudor constituya con posterioridad a la hipoteca no serán oponibles al acreedor hipotecario que ha inscrito su derecho de hipoteca en el Registro Público.

El deudor no puede, sin el consentimiento del acreedor, dar el predio hipotecario en arrendamiento, ni pactar pago anticipado de rentas por el término que exceda a la duración de la hipoteca, bajo pena de nulidad del contrato en la parte que exceda de la expresada duración.

Si la hipoteca no tiene plazo cierto, no podrá estipularse anticipo de rentas, ni arrendamiento por más de un año, si se trata de finca rústica; ni por más de dos meses, si se trata de finca urbana, según lo establecido en el artículo 2914 del ordenamiento legal multicitado.

Si el deudor puede enajenar la cosa hipotecada (que es un acto de dominio) con mayor razón puede darla en arrendamiento, pues esto viene siendo un acto de administración: claro está que con las limitaciones que establece el expresado artículo.

Dijimos también que, salvo pacto en contrario, pertenecen al deudor los frutos y rentas de la cosa hipotecada de acuerdo al artículo 2897. Sobre esta cuestión hay que llamar la atención de que los frutos pendientes, desde que se constituye la hipoteca hasta la fijación de cédula, le pertenecen al deudor. El deudor (salvo pacto en contrario) puede también percibir las rentas pendientes al constituir la hipoteca, y todas las demás que se vayan venciendo hasta el tiempo de exigir el cumplimiento de la obligación garantizada.

El Licenciado Francisco Lozano Noriega, en sus Apuntes de contratos, dice: “Al momento de fijar la cédula hipotecaria, los frutos y rentas quedan inmovilizados, y ya no le corresponden al deudor, porque sirven también de garantía frente al acreedor.”

C) Efectos respecto al acreedor hipotecario.

Derechos del acreedor hipotecario.

Derechos del acreedor en casos de pérdida (mejora de hipoteca)

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. (Art. 2907).

En el caso del artículo anterior (2907) se sujetará a juicio de peritos la circunstancia de haber disminuido el valor de la finca hipotecada hasta hacerla insuficiente para responder de la obligación principal (Art. 2908 del CCDF).

Si quedare comprobada la insuficiencia de la finca y el deudor no mejorare la hipoteca en los términos del artículo 2907, dentro de los ocho días siguientes a la declaración judicial correspondiente, procederá el cobro del crédito hipotecario, dándose por vencida la hipoteca para todos los efectos legales (Art. 2909 del CCDF).

Esta última consecuencia del vencimiento anticipado de la obligación se establece también en la fracción III del artículo 1959 del Código Civiles, que literalmente consigna: “Perderá el deudor todo derecho a utilizar el plazo...”

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

Derecho de persecución

El acreedor tiene, en virtud de la hipoteca, el derecho de perseguir la cosa en manos de quien la posea, por ser una consecuencia de los derechos reales de garantía, ya que es un derecho oponible a todos, es decir, vale erga omnes.

El artículo 2894 del ordenamiento legal que hemos venido comentando reconoce este derecho del acreedor hipotecario, al preceptuar: “Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero.” Solamente queremos aclarar que para que el acreedor pueda ejercitar su derecho de persecución, es necesario que se presenten los siguientes requisitos.

- a) Que la cosa hipotecada cambie de poseedor.
- b) Que el crédito sea de plazo cumplido.
- c) Que la hipoteca se encuentre inscrita en el Registro Público.

Derecho de Venta

En el artículo que da la definición de hipoteca se indica que el acreedor tiene derecho, 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 (Art. 2893 del CCDF). De lo anterior se deduce que si el deudor no cumple con la obligación principal, el acreedor tiene derecho a vender el bien hipotecado para ser pagado con su valor en el grado de preferencia que señala el artículo 2981 del Código Civil. El último artículo expresa: “Los acreedores hipotecarios y los pignoratícios no necesitan entrar en concurso para hacer el cobro de sus créditos. Pueden deducir las acciones que les competan en

virtud de la hipoteca o de la prenda , en los juicios respectivos, a fin de ser pagados con el valor de los bienes que garanticen sus créditos.”

Ahora bien, ¿Qué sucede si el deudor no cumple con la obligación principal una vez que ésta se hace exigible? ; necesariamente el acreedor tendrá que proceder a la venta del bien hipotecado; dicha venta se puede efectuar de una manera judicial o extrajudicial.

2.2. COMPETENCIA PARA CONOCER DE LA VIA ESPECIAL HIPOTECARIA.

De acuerdo con el diccionario Jurídico competencia en un sentido jurídico alude a una idoneidad atribuida a un órgano de autoridad para conocer o llevar a cabo determinadas funciones o actos jurídicos.

Es menester destacar que en nuestra legislación, particularmente en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, se encuentran establecidas las bases para fijar la competencia a efecto de que el órgano jurisdiccional se avoque al conocimiento de determinados negocios jurídicos, así el artículo 144 establece que: “La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.”.

En base al precepto invocado la competencia de los tribunales se encuentra determinada en razón a la materia, cuantía, grado y territorio, ahora bien, de acuerdo con lo que dispone el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles, que textualmente establece: “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.” ; de lo que se infiere que el juicio especial hipotecario se tramitará en una Vía Especial Hipotecaria cuya regulación procedimental se establece en el título séptimo Capítulo III, del Código Adjetivo de la Materia, procedimiento que concede a las partes la garantía de seguridad jurídica, en el proceso definido para el caso de los actos jurídicos que se encuentren garantizados a través de la hipoteca.

El artículo 50 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, que dice: “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 \$197,681.00 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.

Así cuando en un negocio jurídico relativo a derechos reales como lo es el caso de la hipoteca, la cuantía de éste sea mayor a \$197,681.00 pesos el mismo es tramitado ante un juez de primera instancia, quien le da tramite en su vía natural que es la Vía Especial Hipotecaria, sin embargo cuando la cuantía es menor, el juez de primera instancia se declara incompetente para conocer del juicio en términos de lo dispuesto por el artículo 145 del Código Adjetivo de la Materia, debiendo expresar los fundamentos legales en que apoye su resolución, la cual regularmente es la limitante establecida por el artículo 50 de las Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, para conocer asuntos que versen sobre derechos reales que sean superiores a la cantidad de \$197,681.00 pesos

Por otro lado ante la justicia de paz, los juicios del orden civil, su tramitación y regulación esta comprendida en la vía oral, la cual se encuentra establecida en los artículos 18, 19, 20 del Título Especial de la Justicia de Paz, lo cual se verá con mayor precisión en los puntos subsecuentes, empero, debe establecerse desde este momento que tal circunstancia hace que impida al juez conocer de la vía especial hipotecaria,

particularmente los juicios hipotecarios, los cuales en más de los casos son tramitados en la vía oral, dado que únicamente los jueces de primera instancia pueden conocer de la vía especial hipotecaria.

2.3. DE LA JUSTICIA DE PAZ

Como hemos podido apreciar, se hace necesaria la creación de juzgados que conozcan de juicios que por su importancia o por su naturaleza deba ser tramitados de manera rápida, con el fin de evitar procedimientos largos y costosos lo cual en nuestra legislación vemos que es encomendado precisamente a los Juzgados de Paz, en que con motivo de la vía y forma en la que se ventilan dichos negocios normalmente de manera pronta y expedita.

2.3.1. CONCEPTO

Encontramos un concepto que desde nuestro particular punto de vista es el más adecuado para entender que es la justicia de paz, así tenemos que: Con la denominación de Justicia de Paz se designa la actividad desplegada por una rama de la administración de justicia a la que se encomienda la resolución de aquellos casos que por su mínima cuantía, desde el punto de vista económico exigen, de manera particular, brevedad y sencillez, para que el esfuerzo que haya que realizar para decidirlos no resulte desproporcionado con el objeto perseguido.

Así en más de los casos se cumple con el objetivo buscado obteniendo el gobernado una resolución rápida, así la Justicia de Paz encuentra sujeta a las siguientes normas:

En cada Delegación del Distrito Federal, debe haber cuando menos un juzgado de paz, que si bien no se cumple en los casos de las delegaciones de Milpa Alta y Tlahuac, estas delegaciones quedan comprendidas en la jurisdicción de Xochimilco.

En el valor de las reclamaciones demandadas, no podrá exceder en los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales de la cantidad de \$197,681.00 pesos y sobre bienes ubicados dentro de su jurisdicción y en los negocios de jurisdicción contenciosa común o concurrente de \$65,894.00 pesos, la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, así como el propio Título Especial de la Justicia de Paz prevén estas limitaciones por razón de cuantía a fin de evitar que el Juez de Paz conozca de negocios de cuantía mayor así como la limitación de conocer la materia familiar y de arrendamiento inmobiliario. Y el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal fija el procedimiento para decidir las cuestiones de competencia por razón del domicilio o por otra causa, y lo hace en la forma análoga a la que establece en los demás juicios.

El procedimiento es preponderantemente oral, empero, normalmente se inicia con demanda escrita y con solo la petición que hace el actor de que se cite al demandado para que comparezca el día y la hora que señale el Juez para el juicio, con la advertencia de que

las pruebas se presentarán en la misma audiencia, esto es debe presentar a sus testigos, peritos para que su desahogo sea en la misma audiencia de ley.

La cita hace las veces de emplazamiento, y en ella se da a conocer el nombre del actor, el del demandado, lo que se demanda y la causa de la propia demanda.

La Ley establece diversos requisitos para lograr que el demandado, sea debidamente citado para el juicio, y fija los lugares en donde la cita debe hacerse. Incluso exige que en los Juzgados de Paz haya el número suficiente de libretas en las que se tome nota de las citas, y firmen las personas que las reciben.

Anteriormente las citas podían hacerse por el comisario del juzgado o por un policía y el Código Procesal faculta al actor para que pueda acompañarlo a efectuar la cita, no obstante, actualmente y por seguridad procesal, el emplazamiento es realizado por el Secretario Actuario Adscrito al Juzgado de Paz.

Las reglas para citar terceros se encuentran previstas en el artículo 15 del Título Especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y estos incluso pueden ser citados por correo, telégrafo o teléfono, en casos urgentes.

Si el actor no comparece al Juzgado injustificadamente cuando se anunciare el despacho del negocio, se le impondrá una multa no mayor de 120 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal que se aplicará al demandado por vía de

indemnización. Si el demandado no comparece injustificadamente a la audiencia, será declarado rebelde, el juicio seguirá su curso y se tendrá por contestada la demanda en sentido afirmativo.

En la justicia de paz todos los juicios son orales y su tramitación pronta e inmediata, además de la facultad que tiene el Juez para exhortar a las partes para lograr una composición amigable y si bien originalmente las sentencias se dictaban a verdad sabida, sin necesidad de sujetarse a las reglas sobre estimación de pruebas, sino apreciando los hechos según los jueces lo creyeren debido en conciencia, en la actualidad son valoradas las reglas conforme a las reglas de la lógica y de la experiencia en base al artículo 402 del Código Adjetivo y atendiendo lo dispuesto por el artículo 81 del ordenamiento legal citado

En los juicios que se sigan ante los jueces de Paz puede haber condenación en costas, la cual nunca será mayor al cinco por ciento del monto de las prestaciones a que resultare condenado el demandado.

Las sentencias que se pronuncien no admite recurso ordinario alguno y sólo pueden ser impugnadas por el juicio de amparo.

Los incidentes nunca formarán artículos de previo y especial pronunciamiento y se decidirán de plano o se reservarán para hacerlo en la sentencia definitiva.

Los juicios mercantiles de menor cuantía quedan sujetos a las disposiciones de la Justicia de Paz, sin embargo cuando el monto de lo condenado excede de ciento ochenta y dos veces el salario mínimo, admite recurso de apelación, lo cual a la fecha ha sido discutido por los propios jueces de paz, dado que existen tesis de jurisprudencia en el sentido de que debe aplicarse la regla general de la justicia de paz y por ende, no debía admitir recurso alguno, empero, ello no ha sido determinado por ninguna jurisprudencia.

Ante los jueces de paz no será necesaria la intervención de abogados ni se exigirá ritualidad alguna ni forma determinada en las promociones o alegaciones.

Los jueces de paz no son recusables pero deben excusarse cuando tengan un impedimento, y sino lo hacen serán sancionados disciplinariamente a moción de parte.

Estas notas comunes en la Justicia de Paz, las da Pallares el cual manifiesta que la justicia está al servicio del proletariado, ya que los juicios que se ventilan en dichos juzgados son de mínima cuantía y esto resulta ser una pretensión para distinguirla de la justicia del orden común, y dándole un título aparte en el Código de Procedimientos Civiles y de buena manera facilitar su exacto cumplimiento y erradicar de ella los formalismos tradicionales y de las exigencias que se dan en el juicio ordinario, esto en cuanto a trámites, pruebas, recursos, y demás.

2.3.2. NATURALEZA JURÍDICA

Alsina, autor de origen Argentino establece que la relación procesal puede desarrollarse en distintas formas según la naturaleza del derecho que se pretende, dando por tal motivo lugar a procesos de diversa configuración. Además no todos los procesos producen los mismos efectos entre las partes y los terceros, ni las sentencias que en ellos se dictan se ejecutan de la misma manera. De tal modo que pueda hacerse una clasificación de los procesos referida a las circunstancias ya mencionadas.

Por el modo: De conciliación.

El juicio de conciliación, más bien acto de conciliación, consiste en la comparecencia de las partes ante el Juez competente, con el objeto de que diriman sus diferencias evitando la contienda judicial.

- a) Ordinarios
- Por la forma b) Especiales
- c) Sumarios

a) Ordinarios. La regla general es que todas las contiendas judiciales que no tengan por la Ley una forma especial de tramitación, deben ventilarse de acuerdo con las reglas del juicio ordinario.

b) Especiales. Son los legislados para determinadas acciones, que por la simplicidad de las cuestiones que suscitan o por la urgencia que requiere su solución exigen un trámite mucho más breve y sencillo que el ordinario.

c) Sumarios. El conocimiento del Juez se reduce a la constatación de los requisitos exigidos por la Ley para la precedencia de la acción, sin entrar al examen de la relación de derecho en que se funda, es un conocimiento puramente procesal y que, por consiguiente, no supone la necesidad de formas solemnes, así por ejemplo encontramos al juicio ejecutivo y el de alimentos provisorios.

a) Singulares

Por el contenido

b) Universales.

a) Singulares. Es singular un proceso en el que se trata del interés de una o más personas con relación a una acción o cosa determinada.

b) Universales. Cuando en virtud del fuero de atracción se ventilan a un mismo tiempo diferentes acciones pertenecientes a diversas personas para la liquidación de un activo común.

Alsina manifiesta que, el proceso singular comprende tanto el ordinario como los especiales y sumarios y el universal, más que un proceso, es un procedimiento, y del cual existen tres tipos: el concurso civil de acreedores, el sucesorio y la quiebra.

Así encontramos a Domínguez del Río quien da otra clasificación de los procesos de la manera siguiente:

- Por la forma
- a) Oral
 - b) Escrito
 - c) Mixto.

a) Oral. Es cuando desde la iniciación hasta la citación de la sentencia o pronunciamiento de ella predomina la oralidad.

b) Escrito. Cuando la estructuración del proceso tiene lugar casi exclusivamente mediante promociones escritas.

c) Mixto. En el caso de emplear ambos métodos como ocurre en el ordinario.

- a) Con unidad de vista o sujeto al principio de concentración.

Por el enfoque

- b) Preclusivo.

a) Con unidad de vista o sujeto al principio de concentración, cuando en una sola audiencia se efectúan todos los actos que lo componen, desde la demanda hasta quedar los autos en estado de recibir el fallo, facultándose al peticionario para que acuda ante el órgano jurisdiccional, en comparecencia, es decir oralmente.

b) **Universal**. En el caso del concurso y la sucesión, sea que afecta en su integridad del patrimonio del deudor o del autor de la herencia. En uno y otro caso trátase de la completa liquidación de un patrimonio, al que dan cita en su caso los acreedores o los herederos.

a) Uni- instancial.

Por la categoría

b) Bi- instancial.

a) **Uni- instancial**. Cuando la sentencia que se dicta causa ejecutoria por Ministerio de Ley, y no es apelable.

b) **Bi- instancial**. Cuando la sentencia admite el recurso de apelación o el trámite espontáneo de revisión da al proceso tal categoría.

Nuestro punto de vista respecto a la naturaleza jurídica de los procesos que se ventilan en los juzgados de paz es el siguiente:

Por el modo. La justicia de paz tiene como característica la de ser conciliadora, ya que el Juez en cualquier momento de la audiencia y en todo caso hasta antes de pronunciar la sentencia, puede exhortar a las partes a una composición amigable, y si lo lograre podrá dar por terminado el juicio.

Por la forma. Los juicios que se ventilan en los juzgados de paz, son orales, ya que el juez escuchará a las partes, testigos, peritos, etc. Hasta esclarecer la verdad de los hechos que motivaron la contienda judicial; también el Juez podrá hacer las preguntas que estime necesarias a las personas que intervienen, y deberá hacerlas en forma oral.

No obstante lo expuesto la Ley establece que también el actor puede presentar su demanda por escrito.

Dentro de esta clasificación apreciamos que la Justicia de Paz es especial, toda vez que se encuentra regulada en el Título Especial en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, y en virtud de la sencillez de las controversias, y la celeridad con la que deben ser resueltas y en razón de competencia limitada, son procedimientos especiales en los que se tienen grandes diferencias con los procedimientos ordinarios, en los cuales se da mucha dilación en su resolución.

Por el contenido o dimensión. En la Justicia de Paz, se da el proceso singular ya que en las controversias que se suscitan versa un interés particular y por tal motivo se encuentra que esto no repercute en la totalidad del patrimonio de alguna de las partes; como aclaración diremos que este tipo de proceso comprende tanto el ordinario, como a los especiales y el sumario.

Por el enfoque. Se encuentra sujeto al principio de concentración ya que se establece en el Título Especial del ordenamiento ya antes citado, que las partes deben

presentar todas sus pruebas en el mismo momento de la audiencia y además tendrán que hacer valer en el mismo acto de la audiencia todas sus acciones, excepciones y defensas.

Por la categoría. A manera de afirmación diremos que la Justicia de Paz, es uninstancial, ya que tal afirmación resulta de la misma Ley, cuando establece el artículo 23 del Título Especial del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, que dice: “Contra las resoluciones pronunciadas por los jueces de paz no se dará más recurso que el de responsabilidad”.

2.2.3. COMPETENCIA

Capacidad del Juez.- La capacidad del juez para el ejercicio de la jurisdicción se divide en subjetiva y objetiva. La subjetiva se subdivide en abstracta y concreta. Por capacidad subjetiva abstracta se entiende la concurrencia en la persona del juez y de los requisitos exigidos por la ley para serlo es decir su edad, nacionalidad, título profesional, etcétera, y por concreta la actitud de imparcialidad y desinterés del juez respecto del conflicto de Derecho llamado a resolver.

Las actuaciones y resoluciones del juez carente de capacidad subjetiva abstracta, son válidas. En cambio, las realizadas o dictadas por el juez cuya capacidad concreta ha sido impugnada mediante un incidente de recusación, son nulas si tienen lugar después de interpuesta la promoción recusatoria y suspendiendo el procedimiento.

La capacidad objetiva, que recibe el nombre de competencia, es la extensión de la facultad de ejercer la jurisdicción. Esta extensión se determina por razón de la materia, la cuantía, el territorio y el grado; existe, además la llamada competencia preventiva o prevención, o sea la del juez que se anticipa a otro en el conocimiento del negocio.

La competencia por razón de territorio es prorrogable, es decir, puede ser elegida por las partes, sometiéndose, expresa o tácitamente, a juez determinado. Existe sumisión expresa cuando las partes renuncian de manera clara y terminante al fuero de su domicilio, o al que la ley les concede y designan con toda precisión el juez a quien se someten. Hay sumisión tácita cuando el demandante ocurre al juez entablado la demanda, el demandado la contesta o reconviene al actor, el promovente de una competencia se desiste de ella o el tercer opositor u otros acuden al juicio.

Competencia por razón de la materia y la cuantía.- La Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, publicada el 7 de febrero de 1996 y reformada el 21 de enero de 1999, regula en su artículo 2º:

“El ejercicio jurisdiccional, en todo tipo de asuntos civiles, mercantiles, penales, familiares, del arrendamiento inmobiliario y concursal del orden común. y los del orden federal en los casos que expresamente las leyes les confieran jurisdicción, corresponde a los servidores públicos y órganos jurisdiccionales que se señalan a continuación:

- I. Magistrados del Tribunal Superior de Justicia;
- II Jueces de lo Civil;

- III. Jueces de lo Penal;
- IV. Jueces de lo Familiar;
- V. Jueces de Arrendamiento Inmobiliario;
- VI. Jueces de lo Concursal;
- VII. Jueces de Inmatriculación Judicial;
- VIII. Jueces de Paz;
- IX. Jurado Popular;
- X. Presidentes de Debates; y
- XI. Árbitros.

La jurisdicción Civil se ejerce, por tanto, en el Distrito Federal por: Los jueces civiles, familiares de arrendamiento inmobiliario, de lo concursal, de inmatriculación judicial en primera instancia; por los magistrados del Tribunal Superior de Justicia adscritos a las Salas Civiles y Familiares del mismo, en segunda instancia y por los Jueces de Paz en materia Civil, en instancia única.

Los árbitros no ejercerán autoridad pública, pero para que resulten ejecutables sus fallos, éstos deberán ser homologados por la autoridad civil correspondiente, sólo en relación con los requisitos inherentes a su formalidad, de acuerdo con las reglas y restricciones que fije el código.

Los magistrados adscritos a las Salas Penales, los jueces penales, el Jurado Popular y los Presidentes de Debates, y los jueces en materia penal de paz, integran la jurisdicción penal en el Distrito Federal.

Las reglas especiales para fijar la competencia por razón del territorio y la cuantía.- Según el artículo 156 del Código de Procedimientos Civiles, es juez competente por razón del territorio:

- I. El del lugar que el deudor haya designado para ser requerido judicialmente de pago;
- II. El del lugar señalado en el contrato para el cumplimiento de la obligación. Tanto en este caso como en el anterior, surte el fuero no sólo para la ejecución o cumplimiento del contrato, sino para la rescisión o nulidad.
- III. El de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles. Lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles;
- IV. El del domicilio del demandado, si se trata del ejercicio de una acción sobre bienes muebles, o de acciones personales o del estado civil. Cuando sean varios los demandados y tuvieren diversos domicilios, será competente el juez que se encuentra en turno del domicilio que escoja el actor;
- V. En los juicios hereditarios, el juez en cuya jurisdicción haya tenido su último domicilio el autor de la herencia; a falta de ese domicilio, lo será el

de la ubicación de los bienes raíces que forman la herencia; y a falta de domicilio y bienes raíces, el del lugar del fallecimiento del autor de la herencia. Lo mismo se observará en casos de ausencia;

- VI. Aquél en cuyo territorio radica un juicio sucesorio para conocer: a) De las acciones de petición de herencia; b) De las acciones contra la sucesión antes de la partición y adjudicación de los bienes; c) De las acciones de nulidad, rescisión y evicción de la partición de herencia;
- VII. En los concursos de acreedores, el juez del domicilio del deudor;
- VIII. En los actos de jurisdicción voluntaria, el del domicilio del que promueve, pero si se tratare de bienes raíces, lo será el del lugar donde estén ubicados;
- IX. En los negocios relativos a la tutela de los menores e incapaces, el juez de la residencia de éstos, para la designación de tutor, y en los demás casos el del domicilio de éste;
- X. En los negocios relativos a suplir el consentimiento de quien ejerce la patria potestad, o impedimentos para contraer matrimonio, el del lugar adonde se hayan presentado los pretendientes;
- XI. Para decidir las diferencias conyugales y los juicios de nulidad del matrimonio, lo es el del domicilio conyugal;
- XII. En los juicios de divorcio, el tribunal del domicilio conyugal, y en caso de abandono de hogar, el del domicilio del cónyuge abandonado;
- XIII. En los juicios de alimentos, el domicilio del actor o el del demandado a elección del primero.

El Distrito Federal o Ciudad de México se divide, en los términos de la Ley Orgánica del Gobierno del Distrito Federal, en dieciséis Delegaciones denominadas Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Benito Juárez, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa, La Magdalena Contreras, Miguel Hidalgo, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan, Venustiano Carranza y Xochimilco.

En el Distrito Federal habrá el número de Juzgados que el Consejo de la Judicatura considere necesarios, y estarán numerados progresivamente. Asimismo el Consejo de la Judicatura señalará la competencia territorial de los juzgados de Paz, pudiendo un juzgado abarcar jurisdicción en una o varias Delegaciones. Se podrán establecer dos o más Juzgadores en una Delegación.

Por razón del grado, los jueces de lo Civil conocer de la primera instancia, los de paz de la única instancia, las Salas del Tribunal Superior de Justicia, conocen, en segunda instancia de las resoluciones de los jueces de primera instancia.⁴⁴

2. 4. IMPEDIMENTO DEL JUEZ DE PAZ PARA CONOCER LA VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA.

⁴⁴ Varios. Guía de los litigantes. México, Ed. Harla, 2001, p.p.6-13.

Si bien es cierto el artículo 71 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, establece que: “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

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

Podemos ver que establece la posibilidad que los jueces de paz pueden conocer asuntos que versen sobre derechos reales que no excedan la **suma** de \$188,321.00 pesos, sin embargo, al respecto la justicia de Paz se encuentra regulada por el Título Especial de la Justicia de Paz, en la cual de acuerdo con los artículos 18, 19 y 20, los juicios del orden civil se tramitaran en la vía **oral**, y de acuerdo con el artículo 40 del ordenamiento legal citado, establece que: “En los **negocios** de 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 éste título y que no se opongan directa o indirectamente a éstas.”.

Considerando que de acuerdo con lo que dispone el artículo 14 Constitucional, en que entre otros principios se contempla el de seguridad jurídica, y que en lo conducente señala que nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, 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, y de conocerse un juicio hipotecario ante un juez de paz en su vía natural (ESPECIAL HIPOTECARIA), se violarían las formalidades esenciales del procedimiento exigido para la tramitación y regulación de los juicios seguidos ante el juez de paz, que es propiamente la vía oral, cuya formalidad procesal se encuentra regulada en los referidos artículos 18, 19 y 20 del multicitado Título, de los que se advierte que uno de los principios rectores de los juicios seguidos en los juzgados de cuantía menor lo es la oralidad que impone a las partes la carga de comparecer al Juzgado, ante el Juez y en audiencia fijen verbalmente la litis, produzcan contestación, en su caso opongan reconvencción, excepciones y defensas, ofrezcan, y desahoguen pruebas, aleguen lo que a su derecho convenga, y se cite para sentencia, incluso en el artículo 23 del Título Especial de la Justicia de Paz, establece que contra las resoluciones dictadas no procede recurso más que el de responsabilidad, lo que no acontece en los juicios hipotecarios seguidos en la vía especial hipotecaria cuya tramitación es diferente, motivos por los cuales el juez de paz se encuentra impedido para conocer la vía especial hipotecaria.

En ese orden de ideas resulta aplicable al razonamiento antes precisado la siguiente tesis de jurisprudencia.

FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO. SON LAS QUE GARANTIZAN UNA ADECUADA Y OPORTUNA DEFENSA PREVIA AL ACTO PRIVATIVO.

La garantía de audiencia establecida por el artículo 14 constitucional consiste en otorgar al gobernado la oportunidad de defensa previamente al acto privativo de la vida, libertad, propiedad, posesiones o derechos, y su debido respeto impone a las autoridades, entre otras obligaciones, la de que en el juicio que se siga "se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento". Estas son las que resultan necesarias para garantizar la defensa adecuada antes del acto de privación y que, de manera genérica, se traduce en los siguientes requisitos: 1) La notificación del inicio del procedimiento y sus consecuencias; 2) La oportunidad de ofrecer y desahogar las pruebas en que se finque la defensa; 3) La oportunidad de alegar; y 4) El dictado de una resolución que dirima las cuestiones debatidas. De no respetarse estos requisitos, se dejaría de cumplir con el fin de la garantía de audiencia, que es evitar la indefensión del afectado.

ESTA TESIS NO SALE DE LA BIBLIOTECA

Amparo directo en revisión 2961/90. Ópticas Devlyn del Norte, S. A. 12 de marzo de 1992. Unanimidad de diecinueve votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Ma. Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.

El Tribunal Pleno en su sesión privada celebrada el miércoles veinte de mayo en curso, por unanimidad de diecinueve votos de los señores ministros Presidente Ulises Schmill Ordóñez, Carlos de Silva Nava, Ignacio Magaña Cárdenas, José Trinidad Lanz Cárdenas, Samuel Alba Leyva, Noé Castañón León, Felipe López Contreras, Luis Fernández Doblado, José Antonio Llanos Duarte, Santiago Rodríguez Roldán, Ignacio Moisés Cal y Mayor Gutiérrez, Clementina Gil de Lester, Atanasio González Martínez, José Manuel Villagordoa Lozano, Fausta Moreno Flores, Carlos García Vázquez, Mariano Azuela Güitrón, Juan Díaz Romero y Sergio Hugo Chapital Gutiérrez: aprobó, con el número LV/92, la tesis que antecede; y determinó que la votación es idónea para integrar tesis de jurisprudencia. Ausente: Victoria Adato Green. México, Distrito Federal, a veintidós de mayo de mil novecientos noventa y dos.

Nota: Este criterio ha integrado la jurisprudencia P./J. 47/95, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo II, Diciembre de 1995, pág. 133.

Instancia: Pleno. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Época: Octava Época. Número 53, Mayo de 1992. Tesis: P. LV/92 Página: 34. Tesis Aislada.

CAPÍTULO TERCERO
VIA ESPECIAL HIPOTECARIA Y VIA ORAL

3. 1. VIA ESPECIAL HIPOTECARIA.

La vía especial hipotecaria, es un juicio sumario, cuya tramitación se encuentra prevista en el capítulo III, del Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, determinándose en los artículos 12 y 468 del ordenamiento legal citado los supuestos por los cuales puede ejercitarse la acción hipotecaria, precisamente en la vía determinada para tal efecto. Así tenemos que el artículo 12 establece que: “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.”; y el 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.”;

Los citados artículos comprenden nueve supuestos en los cuales a través del ejercicio de la acción hipotecaria se puede ocurrir en la vía determinada para ello, acciones que han quedado analizadas en el capítulo segundo, debiendo destacar que es precisamente esta vía la que permite seguir un juicio rápido y eficaz a fin de obtener el derecho que se reclama.

Es menester señalar que si bien es cierto el párrafo segundo del artículo 468 antes anotado, establece como requisito que para que el juicio que tenga por objeto el pago o prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del capítulo correspondiente, que conste en escritura pública o escrito privado, este registrado en el Registro Público de la Propiedad y sea de plazo cumplido, sin embargo, existe una excepción para el caso de la inscripción ya que el artículo 469 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, establece tres supuestos en los cuales no es necesaria ésta, “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.”;

Así que procede el juicio hipotecario cuando el documento base de la acción tenga carácter de título ejecutivo; el bien con el cual se garantiza, se encuentre inscrito a favor del demandado en la institución registral correspondiente; y que no haya inscripción de

embargo o gravamen en favor de tercero, al menos noventa días anteriores a la de la presentación de la demanda.

3.1.1. TRAMITACIÓN.

Debe destacarse que dada la reforma al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, del 25 de mayo 1996, la vía especial hipotecaria se sigue tramitando con dos procedimientos, ello en base a lo determinado por el artículo 2 transitorio que estableció esencialmente que tratándose de créditos anteriores a las reformas se regirán por las disposiciones anteriores a las mismas, por tal motivo se analizan ambos procedimientos al tenor de los siguientes razonamientos:

Anterior a las reformas del 25 de mayo del mil novecientos noventa y seis, el artículo 470 del Código de Procedimientos Civiles establece que con el escrito de demanda si encuentra reunidos los requisitos exigidos por los artículos 468 y 469, el Juez ordenará la expedición y registro de la cédula hipotecaria, y ordena se corra traslado al deudor para que dentro del término de nueve días conteste el deudor la demanda y oponga excepciones que tuviere, continuándose por los tramites del juicio ordinario; y de acuerdo con el artículo 471 del Código de Procedimientos Civiles, todo juicio hipotecario constará de dos secciones, la del principal que contiene la demanda, contestación y todas las actuaciones relativas al juicio hasta la sentencia. Y la sección de ejecución la que se integra con copia cotejada de la demanda y de la sentencia en su caso, copia simple del auto que ordena la expedición y registro de la cédula hipotecaria, nombramiento de depositario y otorgamiento

de fianza; avalúo del inmueble hipotecado; cuenta de los depositarios e incidentes relativos a su aprobación; remoción de depositarios y nombramiento substitutos; permisos para arrendar o vender frutos; mandamiento de subastar los bienes hipotecarios; remate, convocación y calificación de postores y fincamiento del remate; posesión de los bienes adjudicados y otorgamiento de las escrituras respectivas.

Respecto de la cédula hipotecaria esta debe contener una relación sucinta de la escritura, de acuerdo con el artículo 478 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la cual debe ser inscrita en el Registro Público correspondiente, por lo que se expide la misma por duplicado de las cuales una queda en el registro y la otra ya registrada se agrega a los autos, en base al artículo 479 del ordenamiento legal citado, una vez expedida la cédula hipotecaria no se podrá practicar en la finca ningún embargo, toma de posesión, diligencia precautoria o cualquier otra que entorpezca el curso del juicio hipotecario o viole los derechos en el adquiridos por el actor, sino mediante sentencia ejecutoriada, relativo a la misma finca debidamente registrada y anterior en fecha a la demanda que motivo la expedición de la cédula hipotecaria. En base a lo previsto por el artículo 484 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Desde el emplazamiento el deudor contrae la obligación de depositario judicial de la finca hipotecada y cuando no acepte tal responsabilidad esta obligado a entregar la tenencia material de ésta al actor o al depositario que éste designe como a ello en base a los artículos 481 y 482 del Código de Procedimientos Civiles, y una vez agotado el procedimiento, de ser procedente la acción se decrete el remate de los bienes hipotecados.

Aquí como podemos apreciar, al resolver la acción hipotecaria se procede a rematar el bien dado en garantía sin mayor trámite, observándose para el caso si se hubiese o no convenido el precio por virtud del cual se tendrá que anunciar la venta del inmueble en pública almoneda, pudiendo el deudor oponerse a dicha venta alegando las excepciones que tuviere inclusive la de la prescripción de la acción hipotecaria la cual se tramita de manera incidental.

Después de las reformas antes citadas se estableció un procedimiento aun más eficaz, dado que el artículo 470 del Código Adjetivo señala que: “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 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 reconvenición 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”.

Asimismo el artículo 471 establece que: “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 reconvención o transcurrido el plazo para ello, se señalará día y hora para la audiencia dentro del término arriba señalado.”

A diferencia del procedimiento anterior a las reformas, se establece un término más breve para que el demandado produzca su contestación. Teniendo la obligación ambas partes en sus respectivos escritos de demanda, contestación, y en su caso reconvención tienen la carga de ofrecer sus respectivas pruebas, y prepararlas en su caso debiendo presentar todos los documentos que tengan en su poder, en base a lo dispuesto por los artículos 96 y 97 del Código Procedimental, sea hace necesario también que al ofrecer la prueba testimonial, previamente que estén relacionados los testigos con los hechos que se pretendan demostrar con esta prueba, también se determinan excepciones y defensas oponibles a esta clase de juicio especial, e igualmente se modifica el ofrecimiento y desahogo de la prueba pericial, pudiendo ofrecerse en este juicio toda clase de pruebas entre tanto no sean contrarios a la moral o a derecho, y en caso contrario deberán ser desechadas de plano por el juzgador.

El artículo 483 del Código de Procedimientos Civiles, establece que “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.”

Como puede apreciarse del dispositivo antes transcrito surge la obligación del juzgador de pronunciarse al concluir la audiencia de desahogo de pruebas y alegatos, salvo cuando el expediente voluminoso, ya que en este caso cuenta con un término in diferible de ocho días para dictar la resolución que en derecho corresponda, siendo esta normalmente un sentencia de condena en la que para el caso de que no se cumpla se ordena en la misma hacer trance y remate del bien dado en garantía.

Se elimina la cédula hipotecaria señalándose en el artículo 479 del Código de Procedimientos Civiles que: “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.”; debe destacarse que al igual que en el procedimiento anterior el artículo 484 señala que anotada la demanda en la Institución Registral respectiva, no podrá verificarse en la finca gravada ningún embargo, toma de posesión, diligencia precautoria o cualquier otra que entorpezca el curso del procedimiento, sino mediante sentencia ejecutoriada, debidamente registrada anterior a la inscripción de la demanda referida.

3.1.2. EJECUCIÓN.

Una vez dictada la sentencia definitiva en el juicio especial hipotecario, y si el deudor no paga, se procede a rematar la finca hipotecada, el remate se encuentra previsto en el artículo 486 del Código adjetivo: El remate, se procederá de la siguiente forma: 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 corredor público, una institución de crédito o por perito valuador autorizado por el Consejo de la Judicatura, y ninguno de éstos podrán tener el carácter de parte o de interesada en el juicio; en el caso de que alguna de las partes deje de exhibir el avalúo referido se tendrá por conforme con aquel que exhiba su contraparte, asimismo si ambas partes dejan de exhibirlo dentro del término establecido,

podrán exhibirlo posteriormente y se considerará como base del remate al primer avalúo que sea exhibido, en el caso de que ambas partes exhibieran su avalúo y no coincidieren se tomará como base para el remate el promedio de ambos avalúos, ello sin tener de diferencia un treinta por ciento entre el más bajo y el más alto, si esto ocurriera el Juez nombrará un perito tercero en discordia, éstos avalúos tendrán vigencia durante seis meses para que se lleve acabo la primera almoneda de remate, si pasará de los seis meses se deberá actualizar de nuevo el valor del avalúo, una vez que ya se encuentra establecido el valor del avalúo se procederá a rematar la finca en términos de los artículos 564 al 598 del Código de Procedimientos Civiles.

Si los bienes fueren raíces, antes del avalúo se girará un oficio al Registro Público de la Propiedad y del Comercio para que remita certificado de gravámenes de los últimos diez años, y si obrara en el expediente ya el certificado de gravámenes se solicitará al Registro solamente el transcurrido desde la fecha de éste hasta la fecha en que es solicitado.

Una vez que ya esta hecho el avalúo se sacarán los bienes a pública subasta, y deberán realizarse edictos para que sean fijados en por dos veces en los tableros de avisos del Juzgado y en los de la Tesorería del Distrito Federal debiendo mediar entre una y otra publicación siete días hábiles y, entre la última y la fecha del remate, el mismo plazo.

Si el valor excediere de ciento ochenta y dos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, además se publicarán los edictos en un periódico de información.

Asimismo el Juez o a petición de las partes y a su costa podrán publicar los edictos en otro medio para publicar postores

En el caso de que los bienes se encuentre en otro lugar distinto al en que se esta llevando el juicio se publicarán los edictos en los lugares de costumbre y además en las puertas de los juzgados respectivos, se ampliará el término de los edictos considerándose la distancia, es decir se concederá un día más por cada doscientos kilómetros o por una fracción que exceda de la mitad, además el Juez podrá señalar otro medio de información para convocar postores.

Se tiene como postura legal de acuerdo al artículo 573 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal la que cubra las dos terceras partes del avalúo o bien del valor que fijaron a la finca hipotecada los contratantes con tal de que la parte de contado sea suficiente para pagar el crédito o créditos que han sido objeto del juicio y las costas.

Cuando por el importe del avalúo no sea suficiente la parte de contado para cubrir el crédito o créditos y las costas, será postura legal las dos terceras partes del avalúo dadas al contado.

Si no asistió al remate ningún postor, el ejecutante podrá si así lo quiere adjudicarse los bienes por el precio del avalúo existente o podrá pedir que se vuelvan a sacar a remate en segunda almoneda con rebaja del veinte por ciento de la tasación, en el

caso de que se señale la segunda almoneda se realizarán los mismos trámites que se hicieron para la primera.

Si en la segunda subasta tampoco asistieren licitadores el ejecutante podrá solicitar la adjudicación con el valor que se toma para ésta o bien que se le entreguen en administración para aplicar sus productos al pago de los intereses y extinción del capital y de las costas. En el caso de que al actor no le convenga ninguna de las dos formas de pago podrá pedir que se celebre una tercera subasta sin sujeción a tipo. Si hubiere postor que ofrezca las dos terceras partes del precio fijado en la segunda almoneda se fincará el remate, y si no llegase a dichas dos terceras partes, con suspensión del fincamiento del remate, se le hará saber el demandado el precio que fijó el postor, el cual dentro de los veinte días siguientes podrá pagar al acreedor librando los bienes o presentar persona que mejore la postura, transcurrido el término concedido al deudor y no habiendo realizado pago alguno ni haber traído a mejor postor, se aprobará el remate mandando llevar a efecto la venta.

Los postores a que se refiere este artículo cumplirán con el requisito previo del depósito a que se refiere el artículo 574, es decir deberán los licitadores consignar al establecimiento de crédito destinado al efecto por la Ley, el importe del diez por ciento por lo menos del valor de los bienes, posteriormente se devolverán dichas consignaciones a los postores, acto continuo al remate, excepto la consignación realizada por el que se hubiera adjudicado el bien rematado, esto como garantía para el cumplimiento de su obligación lo cual se toma como parte del precio de la venta.

En el caso de que tenga que hacerse cualquier liquidación de los gravámenes que afecten a los bienes vendidos, gastos de la ejecución y demás, será regulado por el Juez a petición de las partes y resolución dentro del tercer día. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 587 del Código de Procedimientos Civiles.

Una vez que fue aprobado el remate, se le prevendrá al postor que consigne ante el propio juez, el precio del remate, en caso de que no lo hiciera dentro del término concedido por el Juez se procederá a una nueva subasta, perdiendo la consignación del precio que realice aplicándose por partes iguales, al ejecutante y al ejecutado como vía de indemnización. En caso contrario si fue consignado el precio se le hará saber al deudor para que otorgue la escritura de venta a favor del deudor en el término de tres días y apercibido que de no hacerlo el Juez lo hará en su rebeldía constanding así.

En el caso particular de los juicios hipotecarios, se prevé como regla específica en el artículo 592 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal que: "Si la ejecución se hubiere despachado a instancias de un segundo acreedor hipotecario o de otro hipotecario de ulterior grado, el importe de los créditos hipotecarios preferentes de que responda la finca rematada, se consignará ante el juzgado correspondiente y el resto se entregará, sin dilación, al ejecutante, si notoriamente fuera inferior a su crédito o lo cubriere".

Si excediere, se le entregarán capital e intereses y las costas liquidas. El remanente quedará a disposición del deudor, a no ser que se hubiere retenido judicialmente para el pago de otras deudas.

Así cuando se remata un bien el cual garantiza un crédito de la misma naturaleza pero de ulterior grado el importe respectivo se debe consignar al juzgado donde se encuentre radicado la demanda del acreedor con mejor derecho en el crédito, y si hubiere remanente éste deberá ser entregado al ejecutante.

Una vez que el postor se adjudique el bien, éste deberá reconocer a los demás hipotecarios sus créditos para pagarlos al vencimiento de sus escrituras, y asimismo entregará al deudor, al contado, el restante de lo que es el precio.

Cuando se hubiere seguido la vía de apremio en virtud de títulos al portador con hipoteca inscrita sobre la finca vendida, si existieren otros títulos con igual derecho, se prorratará entre todos el valor líquido de la venta, entregando al ejecutante lo que le corresponda, y depositándose la parte correspondiente a los demás títulos hasta su cancelación.

Finalmente el artículo 595 del Código de Procedimientos Civiles, que a la letra dice: “En los casos a que se refieren los artículos 592 y 594 se cancelarán las inscripciones de las hipotecas a que estuviere afecta la finca vendida, expidiéndose para ello mandamiento, en el que se exprese que el importe de la venta no fue suficiente para cubrir el crédito del

ejecutante, y, en su caso, haberse consignado el importe del crédito acreedor preferente o el sobrante, si lo hubiere, a disposición de los interesados”.

En el caso del artículo 593, si el precio de la venta fuere insuficiente para pagar las hipotecas anteriores y las posteriores, sólo se cancelarán éstas, conforme a lo prevenido en la primera parte de este artículo.

Aquí se observa que el juez de conocimiento debe expedir mandamiento al adjudicatario a efecto de que se cancelen las hipotecas que tuviere la cosa vendida y en su caso que exprese que el importe de la venta no fue suficiente para cubrir el crédito del ejecutante.

3.2. VIA ORAL

Es menester conocer el procedimiento que se lleva ante un Juzgado de Paz por lo que aquí presentamos la siguiente investigación.

3.2.1. TRAMITACIÓN

Presentada la demanda ante el Juez de Paz, y una vez analizada al admitirla se cita a la parte demandada para que comparezca ante el Juzgado a una audiencia, en esta cita deberá señalarse por lo menos el nombre del actor, lo que se está demandando, causa por la que se demanda, hora de la comparecencia y la advertencia de que las pruebas que

ofrezcan las partes se presentarán en la misma audiencia, esta cita la deberá de llevar el Secretario Actuario en el lugar que señaló el actor pudiéndose ser: La habitación del demandado, su despacho, su establecimiento mercantil o su taller, en el lugar en que trabaje u otro que frecuente o en el lugar en que se creyere que se halle éste, el Actuario deberá cerciorarse de que el demandado se encuentra en el lugar que se señaló y le entregará la citación personalmente explicándole de que Juzgado viene, lo que le están demandando y quien lo esta demandando o bien no encontrándose éste podrá dejárselo a la persona con quien se entienda la diligencia, en el caso de que lo reciba el demandado o la persona con quien se entienda la diligencia deberán firmar éstos de recibido y el Actuario deberá asentar en su razón actuarial los motivos por los que se entrega la citación y a quien se le esta entregando, llegado el día de la audiencia, sí al momento de ser llamadas las partes a la misma para resolver el negocio la parte actora no comparece justificadamente y la parte demandada sí se encuentra presente, se le hace efectivo el apercibimiento decretado en el auto que admitió la demanda consistiendo en la imposición de una sanción pecuniaria no mayor a ciento veinte días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, otorgándosele al demandado por concepto de indemnización. Y en el caso de que el demandado no estuviere presente justificadamente y obrara en autos que fue debidamente citado de igual manera se le hará efectivo el apercibimiento decretado en el auto admisorio, en el sentido de que se le tendrá por contestada la demanda en sentido afirmativo y se continuará con la audiencia, además si el demandado se presentará durante la audiencia ésta se seguirá llevando a cabo con su intervención, dependiendo de la etapa en que se encuentre dicha audiencia, ya que no se le admitirá ninguna excepción sin demostrar éste el impedimento que tuvo de caso fortuito o fuerza mayor que le impidiera

presentarse a contestar la demanda. En el caso de que ambas partes no se presentaren a la audiencia señalada se tendrá por no expedida la cita y la parte actora tendrá el derecho de pedir que se señale fecha para la celebración de una nueva audiencia, y además surtirán los mismos efectos si el demandado no fue debidamente citado y por lo mismo no se presenta a la audiencia.

En el caso de que ambas partes se encuentren debidamente citadas para que comparezcan a la audiencia se abrirá ésta observándose las siguientes prevenciones: 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; Las partes podrán desahogar la prueba confesional, es decir podrán hacerse mutuamente las preguntas que quieran, además realizar la testimonial o sea interrogar a los testigos y peritos y en general, presentar todas las pruebas que se puedan rendir; y todas las acciones y excepciones o defensas se harán valer en el mismo acto 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 reconvenición hasta por el monto de su competencia en términos del artículo 2o. de esta ley. Las sentencias que se pronuncien en

los juzgados de paz en materia civil deberán ser claras, precisas y congruentes con las peticiones de las partes. Contra las resoluciones emitidas por los Jueces de Paz solo procederá el recurso de responsabilidad.

3.2.2. EJECUCIÓN

Los Jueces de Paz tienen obligación de proveer a la eficaz e inmediata ejecución de sus sentencias y, a ese efecto, dictarán todas las medidas necesarias en la forma y términos que a su juicio fueren procedentes, sin contrariar las reglas siguientes:

Si al pronunciarse la sentencia estuvieren presentes ambas partes, el juez podrá interrogarlas acerca de la forma en que propongan la ejecución, y aun en esto debe procurar avenir a las partes. La fracción II del artículo 24 habla de la posibilidad de una fianza que otorgue una persona abonada para garantizar el pago; siendo poco práctico y no sucediendo en la realidad; es más importante lo dispuesto en la fracción III del mismo artículo en el sentido de que si no se cumple la sentencia deberá procederse, si se trata de una resolución de carácter condenatorio, al secuestro, este secuestro podrá recaer en toda clase de muebles, a excepción de los vestidos, muebles de uso común e instrumentos y útiles de trabajo, en cuanto sean enteramente indispensables, a juicio del ejecutor, y de los sueldos y pensiones del Erario. El embargo de sueldos y salarios sólo se hará cuando la deuda reclamada fuere por responsabilidad proveniente de delitos, graduándola el ejecutor, equitativamente, en atención al importe de los sueldos y a las necesidades del ejecutado y su familia

La diligencia se podrá entender con el condenado en su habitación, despacho, taller o establecimiento, o bien, con la persona que se encuentre, y si no hubiere nadie, con un vecino y con el gendarme del punto de acuerdo con el artículo 27 del Título Especial de la Justicia de Paz; además, en caso de ser necesario, previa orden especial, se podrán practicar cateos y romper cerraduras en cuanto fuere indispensable para encontrar bienes bastantes, o sea, una facultad al juez para hacer uso de los medios de apremio.

Repitiendo otras reglas del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, esta parte del título también establece preceptos en cuanto al secuestro si éste recayere sobre créditos o rentas, supuesto en el cual el secuestro consistirá en notificar a quien deba pagarlos que los entregue al juzgado, luego de que venzan o sean exigibles; en cuanto a los remates, el propio título remite a las disposiciones generales para éstos, contenidas en el Código de Procedimientos Civiles, sólo dando la regla de que el avalúo se puede hacer, no por los medios tradicionales, sino por cualquier otro y a través de la clase de pruebas que el juez podrá allegarse de oficio.

En el caso de bienes muebles embargados, se establece el raro y curioso principio de que éstos puedan pignorar, antes de venderse a Nacional Monte de Piedad, y si con el monto de la pignoración se pueden cubrir los gastos, se entregará el billete de empeño al ejecutar; en caso contrario, el empeño se hará en el concepto de que el objeto salga a remate en la almoneda más próxima y el billete se retendrá en el juzgado hasta que el acreedor quede íntegramente pagado o hasta que los objetos pignorados se realicen entregándose entonces al deudor las demasías que hubiere..

Finalmente, el código proporciona reglas específicas acerca de las sentencias que condenen a entregar cosa determinada o que condenen a hacer, remitiendo a otras reglas comunes del código en esta materia.

Una disposición difícil de interpretar, y posiblemente más difícil de aplicar, es la contenida en el artículo 35, que permite a un tercero que considere perjudicados sus derechos al ejecutarse la sentencia, ocurrir al juez de paz presentando pruebas; se trata quizás en rigor de una verdadera tercería sumarísima y que, sin embargo, aunque no se resuelva como lo dice el propio precepto sobre la propiedad de la cosa ni sobre otros hechos, sí da facultad al juez para resolver si subsiste o no el secuestro decretado.

3.3. CONFLICTO COMPETENCIAL

Una vez que se presenta ante primera instancia el juicio especial hipotecario, el juez de conocimiento procede al análisis de la demanda, y por tratarse de un juicio real, al aplicar las reglas de la competencia por razón de la cuantía del negocio planteado en base a lo previsto por los artículos 143, 144 y 157 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal en relación al artículo 50 fracción II de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, cuando el monto de lo reclamado no es superior a \$197, 681.00. (CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.), se declara incompetente para conocer del negocio y es remitido el expediente así con los documentos fundatorios de la acción a Presidencia del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, para que por ese conducto se remita al Juez de

Paz Civil correspondiente, y una vez hecho lo anterior con el oficio de cuenta y documentos que se acompañan, recibidos por éste, se procede a dictar un acuerdo en el cual en la mayoría de los juzgados de paz, determinan que no son competentes para conocer del estudio del juicio especial hipotecario, en base a que como lo señalamos en el punto referido a la incompetencia del juez de paz para conocer del juicio especial hipotecario, por lo cual se declaran incompetentes para conocer del juicio referido, el cual es remitido al superior jerárquico a efecto de que determine respecto la competencia para conocer del juicio planteado, lo cual como podemos ver resulta al justiciable una circunstancia que rompe con lo que dispone el artículo 17 de la Constitución, el juicio planteado lejos de resolverse de manera pronta y expedita, pasa por una serie de situaciones que tienen a entorpecer ello, tan es así que por lo menos transcurre un lapso de dos a tres meses en donde no se ha determinado que autoridad jurisdiccional es la competente para conocer del negocio planteado, por lo que al determinar la alzada que el competente para substanciar el juicio incoado, por razón del cuantía lo es el juez de paz, y remitirlo, al encontrarse impedido éste, en virtud e la imposibilidad de conocer de dicho procedimiento especial, previene al actor para que dentro del término de tres días aclare la vía en la que promueve, ya que la única vía que puede conocer el de paz, es la oral, y una vez aclarada tal, procede a realizar el acuerdo favorablemente.

Cabe destacar que el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal emitió mediante una circular una opinión en donde establece que los Jueces de Paz no se encuentran impedidos para conocer de la Vía Especial Hipotecaria, ciñéndose a ella, en algunos Juzgados de Paz, se conoce del Juicio Especial Hipotecario en la Vía Especial

Hipotecaria, empero, ello es en contravención a lo que establece el artículo 14 Constitucional, en los términos que quedaron precisados en el capítulo segundo de la presente tesis en el punto 2.4 es decir de la página 68 a la 71.

3.4. CONSECUENCIA JURIDICA DE LA TRAMITACION DEL JUICIO HIPOTECARIO EN LA VIA ORAL.

Si bien es cierto, el juicio oral, se tramita de manera pronta, dado que en una sola audiencia, se llevan todas las etapas del procedimiento ordinario, es decir, se produce la contestación, reconvención en su caso, ofrecimiento, admisión y desahogo de pruebas, alegatos y citación para sentencia, también lo es que con las reformas de 1996 del Código de Procedimientos Civiles, se limitan las excepciones que puede oponer el demandado, y en los juicios orales se puede oponer cualesquiera excepción o defensa la cual deberá ser analizada por el juzgador en el momento de dictar la resolución correspondiente, y en el juicio especial el Juez tiene la obligación de desechar de plano las excepciones diferentes a las que se autorizan o que sea necesario exhibir documento y el mismo no se acompañe; asimismo en el juicio especial hipotecario la reconvención solo es procedente cuando se funde en el mismo documento base de la acción o se refiera a su nulidad y en cualquier otro caso debe desecharse de plano, lo cual limita la posibilidad del demandado al plantear su reconvención, en la vía oral no sucede lo mismo ya que la reconvención puede ser planteada por cualquier circunstancia que estime el demandado y debe analizarse al momento de dictar la resolución definitiva; en el juicio especial hipotecario, con la presentación de la demanda e insertos necesarios se ordena anotar en el registro la misma

y anotada no puede verificarse ningún embargo, toma de posesión, diligencia precautoria o cualquier otra que entorpezca el curso del procedimiento, en base al artículo 470 y 484 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, en el juicio oral no se ordena la inscripción en el registro, y podría verificarse alguna de las hipótesis previstas por el referido artículo 484; asimismo al dictar la resolución correspondiente, al caso, el Juez de Paz omite determinar que para el caso de que el deudor no hiciere pago de lo condenado, se haga trance y remate del bien dado en garantía, en la vía oral si bien el artículo 24 del Título especial, señala un procedimiento, es común que finalmente el juez de paz en base al artículo 507 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, ordene que, sin necesidad de previo requerimiento personal al demandado, se proceda al embargo de bienes, por lo que en todos los casos se embarga el inmueble que ya se encuentra garantizando el crédito que dio origen al juicio, lo cual además de que resulta ocioso, dado que precisamente, el juicio hipotecario, se origina por virtud de que un crédito se encuentra garantizado con hipoteca, por lo que en este caso debería dada la naturaleza de la garantía real, decretarse como en el caso del juicio especial, de que para el caso de que el deudor no hiciere pago de de lo condenado, se proceda a hacer trance y remate del bien con el que se constituyó la hipoteca, y no proceder al embargo, ya que el fin del embargo precisamente es el de cubrir las pretensiones fijadas en la sentencia, y que en el caso de que no se verifique el pago de lo condenado, rematarlas, para que con el producto de su venta se haga pago al actor o a quien sus derechos represente, lo cual genera un costo adicional, ya que tratándose de bienes inmuebles, de acuerdo a lo que dispone el artículo 546 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, debe inscribirse en la institución registral respectiva, lo que genera dicho gasto adicional al actor, que si bien de

acuerdo con el artículo 513 del Código de Procedimientos Civiles del precio del remate se cubren los gastos que hayan causado la ejecución, también lo es que en el juicio especial hipotecario éste ya no es necesario, por tales motivos resulta incongruente que existiendo una tramitación especial para los juicios hipotecarios, esta le sea negada en su conocimiento al juez de paz, ya que se producen diferentes consecuencias en perjuicio de los justiciables.

CAPÍTULO CUARTO
PROPUESTA DE REFORMA

4.1. ADICIÓN A LOS ARTÍCULOS 2º DEL TÍTULO ESPECIAL DE LA JUSTICIA DE PAZ, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL Y 71 DE LA LEY ORGÁNICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL.

Como pudimos apreciar durante el desarrollo del presente trabajo se hace necesario adicionar el artículo 2 del Título Especial de la Justicia de Paz, en virtud de que para poder cumplir con lo que dispone el artículo 17 constitucional que textualmente señala que: “Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho. Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales. Las leyes federales y locales establecerán los medios necesarios para que se garantice la independencia de los tribunales y la plena ejecución de sus resoluciones. Nadie puede ser aprisionado por deudas de carácter puramente civil.”.

Ello en el sentido de que para lograr que el gobernado obtenga resoluciones de los órganos jurisdiccionales de manera pronta, es menester que en el caso de los juicios hipotecarios, seguidos en juzgados de paz, estos puedan ser tramitados en la vía especial hipotecaria, lo que nos lleva además a generar certidumbre en el justiciable, dado que en la actualidad, como quedó precisado en el capítulo segundo y tercero de la presente obra, sucede que ya por razón de competencia, ya por razón de criterio, en más de las veces los

juicios que no rebasan el límite de competencia de los juzgados de paz, y que son tramitados ante jueces de primera instancia, por motivo de que únicamente ellos pueden conocer de la vía especial hipotecaria, son retrasados por el procedimiento a que debe ceñirse el juzgador, al declararse incompetente, y posteriormente de igual forma presenta el retraso de la impartición de justicia, al negarse el juez de paz a conocer de la vía especial hipotecaria, por estar impedido para ello, y entonces tener la necesidad de llegar al superior jerárquico, a efecto de que determine finalmente que el juez de paz tiene que conocer del negocio planteado y a ello le recaerá una prevención en el sentido de que se le solicita al interesado aclarar la vía, situaciones todas que bien pudieran dejar de presentarse al adicionar el artículo 71 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y 2º del Título Especial de la Justicia de Paz que señalan respectivamente:

“Artículo 71 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

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

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

La adición que se propone en este artículo en su fracción primera in fine es la siguiente:

“Y conocerán además de los juicios hipotecarios en los términos previstos por el Título Séptimo, Capítulo III del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal”

“artículo 2º del Título Especial de la Justicia de Paz, del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.- 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.”

La adición que se propone al respecto es al tenor siguiente:

“Y conocerán además de los juicios hipotecarios en los términos previstos por el Título Séptimo, Capítulo III del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal”

4.2. ADICIÓN AL ARTÍCULO 20 DEL TÍTULO ESPECIAL DE LA JUSTICIA DE PAZ DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL.

La propuesta referida en el punto que antecede hace necesario adicionar el artículo 20 del Título Especial de la Justicia de Paz, ya que como quedó precisado en el capítulo tercero páginas 88 a la 92, las formalidades esenciales del procedimiento exigido para la tramitación y regulación de los juicios seguidos ante el juez de paz, que es propiamente la vía oral, cuya formalidad procesal se encuentra regulada en los referidos artículos 18, 19 y 20 del citado Título, de los que se advierte que uno de los principios rectores de los juicios seguidos en los juzgados de cuantía menor lo es la oralidad que impone a las partes la cargas de comparecer al Juzgado, ante el Juez y en audiencia fijen verbalmente la litis, produzcan contestación, en su caso opongan reconvencción, excepciones y defensas, ofrezcan, y desahoguen pruebas, aleguen lo que a su derecho convenga, y se cite para sentencia, y precisamente para que en el caso de los juicios hipotecarios se sigan las formalidades señaladas para la vía especial hipotecaria, es indispensable la adición en el sentido de que los juicios tramitados ante un Juez de Paz no solo sean tramitados a la vía oral, al caso particular que su tramitación sea la prevista por el capítulo III del Título

Séptimo del Código Adjetivo de la materia, además que como quedó establecido con esta adición se evitarían juicios largos que generan incertidumbre en el gobernado.

El hecho de que el juez de primera instancia sea el único que pueda conocer de la vía especial hipotecaria, y por el límite respecto de la cuantía para el conocimiento de los negocios jurídicos planteados ante éste, lleva a que la resolución en los casos específicos, tratándose de juicios hipotecarios, dilate, como consecuencia de procedimiento señalado para el caso de incompetencia; así con el ánimo de que se superen todas estas circunstancias, en tal virtud se propone que se adicione el artículo 20 del multicitado Título Especial de la Justicia de Paz, así tenemos que el artículo en comento textualmente señala que:

“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; y

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 reconvención hasta por el monto de su competencia en términos del artículo 2o. de esta ley.”

La adición propuesta a este artículo es:

“IV.- Y respecto de los juicios hipotecarios, éstos deberán tramitarse en los términos previstos por el Título Séptimo, Capítulo III del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, siguiendo para lo no previsto las reglas generales previstas en el presente Título Especial.”.

CONCLUSIONES

Como hemos podido apreciar durante el desarrollo del presente trabajo, al paso del tiempo se hizo necesario buscar métodos más sencillos pero eficaces a efecto de que el comercio se incrementara, así desde la época de los romanos a través de diversas figuras jurídicas se consiguió proteger a los acreedores al otorgar un crédito, ello se logró con la creación de la hipoteca, la fianza y la prenda entre las más trascendentes, las cuales durante el desarrollo de la historia se fueron modificando con el propósito de adecuarla a la idiosincrasia y a las necesidades de cada momento así vemos como en Francia implementar dichas instituciones delimita los bienes sobre los cuales se puede garantizar por medio de la hipoteca a los acreedores generando mayor certidumbre entre estos, así al llegar a España, se toman las bases de lo que en México conocemos, además al crear un procedimiento sumario para que el acreedor pueda recuperar rápidamente los créditos otorgados, se logra crear seguridad a efecto de poner en marcha los créditos necesarios para el desarrollo económico inclusive de un País.

Por otro lado y de manera paralela, con la justicia de paz se busca que los negocios de poca importancia, por su cuantía, o por su trascendencia, se desarrollen con un procedimiento eficaz, con el propósito de que el gobernado obtenga una sentencia pronta, sin seguir el desgastante procedimiento ordinario, comenzando en el derecho romano, vemos que se implementan instituciones, las que si bien en un principio sólo buscaban el beneficio de los ciudadanos, con la llegada del derecho pretorio se rompen con las antiguas formulas sacramentales, sin embargo, es precisamente el juicio sumario Romano, del que podemos advertir las características que se reúnen en lo que ahora conocemos como justicia de paz,

esto en la rapidez en la que son resueltas las controversias que se plantean en la mayoría de los casos, así como la circunstancia de que no es viable oponer recurso alguno tendiente a revocar o modificar tal resolución, circunstancias que trascienden como consecuencia de haberlas asumido el derecho Francés y retomadas por el derecho Español, vías por las que llega a nuestro derecho, obteniendo el resultado buscado con la implementación de la vía oral.

Como pudimos apreciar la creación de la justicia de paz, así como de los juicios sumarios, particularmente el juicio especial hipotecario, buscan obtener una la resolución pronta, a efecto de evitar juicios largos y costosos, con lo que se genera certidumbre al justiciable, sin embargo, como pudimos advertir, ante lo que dispone el artículo 14 Constitucional, en que entre otros principios se contempla el de seguridad jurídica, y que en lo conducente señala que nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, 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, y de conocerse un juicio hipotecario ante un juez de paz en su vía natural, siendo ésta la oral, origina entre otras situaciones que los juicios iniciados en primera instancia como especiales hipotecarios, y que por razón de cuantía son enviados al juez de paz, quien a su vez se niega a conocer, por razón de la vía elegida, y fijada la competencia por el superior obliga al de paz a conocer del mismo, la cual es conocida en la vía oral, con lo que se pierde realmente mucho tiempo lo cual puede evitarse de manera definitiva, con la adición que se propone a los artículo 2 y 20 del Título Especial de la Justicia de Paz y 71 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en los términos precisados en el capítulo cuarto de este trabajo.

BIBLIOGRAFÍA

- Alvarez Suárez, Ursicino. Curso de Derecho Romano. Tomo I. España, Ed, Revista de Derecho Privado, 1995. 654 pp.
- Arellano García, Carlos. Derecho Procesal Civil. 3^a ed. México, Ed. Porrúa, 2000. 458 pp.
- Arellano García, Carlos. Procedimientos Civiles Especiales. México, Ed. Porrúa, S.A., 1987. 654 pp.
- Arteaga Nava, Elisur. Derecho Constitucional. 2^a ed. México, Ed. Oxford, 1999. 915 pp.
- Becerra Bautista, José. El Proceso Civil en México. 17^a ed. México, Ed. Porrúa., 2000. 284 pp.
- Bonnetcase, Julien. Tratado Elemental de Derecho Civil. México, Ed. Harla, 1993. 1048 pp.
- Cámara León, Calixto. Nueva Orientación para la Justicia de Paz Rama Civil. Tesis Profesional, UNAM., México 1962. 125 pp.
- Bravo González, A y Bialostoski, Sara. Compendio de Derecho Romano. México, Ed. Wax Max, 1980, 325 pp.
- De los Santos Quintanilla, Hugo Ruy. Manual del Postulante en los Juzgados de Paz. México, Ed. Trillas, 1998. 105 pp.
- De Pina Vara, Rafael. Diccionario de Derecho. 22^a ed. México, Ed Porrúa, 1996. 525 pp.
- Díaz Domínguez, Francisco Javier. La Justicia de Paz en Materia Civil. Tesis Profesional, UNAM, México 1981. 132 pp.
- Domínguez Martínez, Jorge Alfredo. Derecho Civil Contratos. México, Ed. Porrúa, 2000. 1255 pp.
- Dorantes Tamayo, Luis. Teoría del Procesos. 5^a ed. México, Porrúa, 1997. 225 pp.

- Floris Margadant s, Guillermo. El Derecho Privado Romano 22ª ed. México, Ed. Esfinge, S.A. de C.V., 1997. 759 pp.
- Francoz Rigalt, Antonio. Manual de la Justicia de Paz. México, Ed. Comoval, 1997. 110 pp.
- Galindo Garfias, Ignacio. Derecho Civil. México, 8ª ed. Porrúa, 1986. 880 pp.
- Gómez Lara, Cipriano. Derecho Procesal Civil. México, 6ª ed. Ed. Harla, 1997. 304 pp.
- Marcel Planiol, Georges Ripert. Derecho Civil. México, Ed. Pedagógica Iberoamericana, 1996, 1563 pp.
- Morinsa, Oscar e Instituto de Investigaciones Jurídicas, Fondo de Cultura Económica. Los derechos reales y el subsuelo en México. México, Ed. Universidad Nacional Autónoma de México, 1997, 285 pp.
- Ovalle Favela, José. Teoría General del Proceso. México, 4ª ed. Ed. Harla, 1998. 284 pp.
- Padilla Sahagún, Gumesindo. Derecho Romano I. México, Ed. MacGraw – Hill, 1996. 189 pp.
- Pallares, Eduardo. Derecho Procesal Civil. México, 12ª ed. Ed. Porrúa, 1986. 352 pp.
- Perez Palma, Rafael. Guía de Derecho Procesal Civil. México, 3ª ed. Ed. Porrúa, 1991. 102 pp.
- Vicente y Caravantes, Don José. Tratado histórico, crítico y filosófico de los procedimientos judiciales en materia civil según la nueva Ley de Enjuiciamiento con sus correspondientes formularios. Madrid, Ed. Gaspar y Roig, 1958. 520 pp.

LEYES

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

LEY ORGANICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO
FEDERAL.

CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL

TITULO ESPECIAL DE LA JUSTICIA DE PAZ, DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS
CIVILES.

LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL