

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE DERECHO PROCESAL

**PROYECTO DE REFORMA EN LO CONCERNIENTE A LA PERICIAL EN
AVALÚO EN EL REMATE DEL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL
DISTRITO FEDERAL.**

TESIS QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA

GUADALUPE MARTÍNEZ VALDÉS

ASESOR: LIC. CARLOS BARRAGÁN SALVATIERRA

MÉXICO D.F.

2008



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

AGRADECIMIENTOS

A DIOS, porque a pesar de todos los altibajos, debo reconocer que siempre me ha cuidado y me ha dado fuerzas en los momentos en que más lo he necesitado.

A MI PADRE (TIBURCIO MARTÍNEZ VELASCO). Por todo el amor, cariño, apoyo y confianza a lo largo de mi vida, gracias por enseñarme los dos mayores principios para mi vida: la verdad ante todo y que el trabajo duro y honesto siempre tiene una recompensa. Sin ti, no sería nada papá.

A MI MADRE (MAGDALENA VALDÉS LORENZO). Por todos tus cuidados, consejos, sonrisas y tú apoyo, por sacrificarte por mí y para mí, y sobre todo, gracias porque siempre has estado incondicionalmente cuando te he necesitado. Te amo mamá.

A MI HERMANA (ANA LILIA MARTÍNEZ VALDÉS). Por ser el gran modelo a seguir de mi vida, eres la persona que más admiro.

A MIS AMIGOS Y AMIGAS. Gracias por compartir conmigo las alegrías y las tristezas, por permitirme crecer a su lado, encontrarlos ha sido una de las dichas más grandes de mi vida y confío que así seguirá siendo hasta que Dios nos lo permita, recuérdelo siempre. Sin todo su apoyo yo no sería ni la sombra de lo que soy ahora.

A mi casa, **LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**. Por darme la oportunidad de pertenecer a las filas de la máxima casa de estudios y por cambiar mi vida para bien.

A MI AMADA FACULTAD DE DERECHO. Gracias por darme los mejores años de mi vida, por permitirme crecer en todos los aspectos en que una persona puede crecer y por formarme como una profesionalista de bien, mi eterno amor y gratitud.

A mi Asesor **LIC. CARLOS BARRAGÁN SALVATIERRA**. Por todo su apoyo e interés para la elaboración de este proyecto.

A LOS LIC. HOMERO BROISSIN FERNÁNDEZ Y HOMERO BROISSIN COVARRUBIAS. Por darme la oportunidad de desenvolverme en el ámbito profesional, por todas sus enseñanzas, paciencia y confianza depositada en mí persona a lo largo de este tiempo, mi eterna gratitud y admiración.

AL LIC. JAIME CERVANTES RODRÍGUEZ, Por su paciencia, enseñanzas, confianza y sobre todo gracias por enseñarme que en lo respectivo al litigio “cinco minutos” son más que suficientes para efectuar cualquier trámite sin importar cuan complicado éste pueda ser, je je je.

**PROYECTO DE REFORMA EN LO CONCERNIENTE A LA PERICIAL EN AVALÚO EN
EL REMATE DEL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO
DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

**CAPÍTULO PRIMERO.
DE LOS PROCEDIMIENTOS CIVILES.**

Introducción.....	6
1.1 Concepto Generales en los Procedimientos Civiles.....	7
1.2 Principios generales del procedimiento.....	22
1.3 Etapas en que se divide el proceso.	
1.3.1 Instrucción.....	25
1.3.2 Juicio.....	27
1.4 Clasificación de los Juicios Civiles	
1.4.1 Por la generalidad o especificidad de los litigios que se resuelven.....	29
1.4.1.1 Ordinarios	29
1.4.1.2 Especiales.....	32

**CAPÍTULO SEGUNDO
DEL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO.**

2.1 El juicio especial hipotecario antes de las reformas de 24 de mayo de 1996.....	34
2.2 Exposición de motivos de las reformas de 24 de mayo de 1996.....	43
2.3 El juicio especial hipotecario después de las reformas del 24 de mayo de 1996.....	65
2.4 Procedimiento.	
2.4.1 Expedición y registro cédula hipotecaria o anotación de la demanda en el Registro Público de la Propiedad.....	77
2.4.2 Oposición	82
2.4.3 Sentencia de remate y ejecución.	86
2.4.4 Participación de los peritos en la preparación del remate.....	93

**CAPÍTULO TERCERO
AVALÚO COMO REQUISITO PREVIO AL REMATE JUDICIAL**

3.1 Antecedentes del avalúo.....	96
----------------------------------	----

3.1.1 En Roma.....	96
3.1.2 En México.....	103
3.2 Concepto de avalúo.	
3.2.1 Definiciones de avalúo.	116
3.2.1 Naturaleza jurídica avalúo.	118
3.3 Evolución del avalúo en el juicio especial hipotecario mexicano	
3.3.1. El avalúo antes de las reformas de 24 de mayo de 1996.....	120
3.3.2 El avalúo después de las reformas de 24 de mayo de 1996.....	125
3.4 Importancia del avalúo en el juicio especial hipotecario.	
3.4.1 El avalúo como medio preparatorio para celebrar el remate judicial.	127
3.4.2 Requisitos que debe cubrir el avalúo.....	128
3.5 Ratificación del avalúo ante la presencia judicial para su validez.....	130
3.6 Relación del avalúo con los artículos 347, 485 y 486 del código de procedimientos civiles para el Distrito Federal.	
3.6.1 Estudio del avalúo con los artículos 347, 485 y 486 del código de procedimientos civiles para el Distrito Federal.....	133
3.6.2 Criterios jurisprudenciales aplicables a estos artículos.	136

CAPÍTULO CUARTO

PROPUESTA DE REFORMA AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

4.1 Estudio de los artículos 347 Fracción IV, 485 y 486 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.	145
4.2 Relación del artículo 347 fracción IV, 485 y 486 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.....	151
4.3 Importancia de la reforma a los artículos 347 Fracción IV, 485 y 486 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.	153
4.4 Propuesta de reformas y consecuencias derivadas de la misma.....	156
CONCLUSIONES.....	163
BIBLIOGRAFÍA.....	172

INTRODUCCIÓN

En la actualidad el abogado litigante se encuentra con una serie de obstáculos en el desempeño de su labor, no sólo se enfrenta a su contrario durante el juicio, sino también afronta al Juzgado en donde su asunto tome lugar, donde invariablemente debe contraponerse a los diversos usos y costumbres que aquéllos utilizan para llevar a cabo cada etapa procesal, siendo en ocasiones estos usos y costumbres contrarios a lo que la ley señala.

El 24 de mayo de 1996 se llevaron a cabo una serie de reformas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; en el espíritu de esta reforma el legislador pretendía simplificar los procesos a favor de los litigantes; empero, de dichas reformas (que son de carácter obligatorio) persiste la incertidumbre de si en los Juzgados se respetarán las reformas o habrá que supeditarse a los diferentes usos y costumbres del Juzgado en donde nuestro asunto recaiga.

Esta tesis propone un proyecto de reforma en una de las etapas más importantes de todo juicio especial hipotecario: la ejecución de la sentencia, específicamente en la presentación del avalúo de los bienes a rematar, en la actualidad en dicha etapa en particular, no se cuenta con una uniformidad de criterios, lo cual en ocasiones retarda la impartición de justicia. Las reformas realizadas en 1996 establecieron criterios específicos para las pruebas periciales, sin que se estudiara a fondo a los juicios especiales, que como su nombre lo indica por ser de naturaleza especial no puede ser equiparable en su totalidad a los ordinarios civiles, sobre todo en la etapa del avalúo como medio de preparación para el remate.

Reformas de este tipo son importantes en la legislación local, atendiendo al hecho que la sociedad cambia con mayor rapidez que el derecho, por tal hecho debemos contribuir con ideas que contribuyan a la modernización de las leyes y códigos, para que la idea de una justicia pronta y expedita sea una realidad como en otros países y pueda servir de ejemplo a otras legislaciones a nivel nacional.

PROYECTO DE REFORMA EN LO CONCERNIENTE A LA PERICIAL EN AVALÚO EN EL REMATE DEL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

CAPÍTULO PRIMERO

1.1 CONCEPTOS GENERALES EN LOS PROCEDIMIENTOS CIVILES.

La sociedad, siempre se ha visto inmersa en conflictos de intereses a lo largo de la historia, dichos conflictos han encontrado solución de diversas maneras, siendo las más socorridas, el uso de la fuerza, el arreglo entre las mismas partes en conflicto y finalmente que la solución a dicho conflicto la proporcione un tercero; en los dos últimos casos es donde principalmente interviene el derecho como género y el derecho procesal en especie.

Previo al estudio de la reforma a la pericial en avalúo en el juicio especial hipotecario que esta tesis pretende abordar, es necesario hacer un breve repaso por los conceptos generales de la materia, los cuales son indispensables para llegar al fondo del tema que se expondrá en los próximos capítulos.

Cuando se habla del concepto proceso, invariablemente se debe empezar por explicar cuál es el concepto de **litigio**, mismo que Francisco Carnelutti definía como “el conflicto de intereses calificado por la pretensión de uno de los interesados y por la resistencia del otro”.¹ Es importante puntualizar que para que exista un litigio es necesario que el conflicto en cuestión sea regulado por el derecho.

Del concepto proporcionado en el párrafo anterior se desprenden otros conceptos interesantes de analizar, tal es el caso de la **pretensión y la**

¹ GÓMEZ LARA, Cipriano. Teoría general del proceso. 9ª edición. Editorial Oxford. México 2002
Pág. 1

resistencia; el primero de dichos conceptos corresponde a la exigencia de subordinación del interés ajeno al interés propio.² La pretensión puede ser fundada o infundada, en el primero de los casos se entenderá como tal cuando le asiste el derecho al pretensor, esto es atendiendo a dos elementos: uno de hecho y otro de derecho, es decir, que se haya realizado una conducta para que la pretensión sea fundada a la par que dicho acto se encuentre regulado por el derecho para que así traiga consecuencias jurídicas; en el caso de que falte uno de dichos elementos la pretensión será infundada.³

En cuanto al concepto de resistencia éste deberá definirse como la no subordinación del interés ajeno al propio respectivamente.

Los litigios se pueden resolver de diferentes maneras como se señaló al inicio, la primera de éstas formas de solución corresponde a la **AUTOTUTELA** también conocida como autodefensa, la cual podría caracterizarse como la forma egoísta y primitiva de solución toda vez que a través de ella, el más fuerte o el más hábil impone por su inteligencia, por su destreza, por su habilidad, la solución es en función de quién es el más fuerte o el más hábil. El maestro Cipriano Gómez Lara enumera como formas de autotutela las siguientes⁴:

- Legítima defensa penal
- Retención de equipaje
- Corte de ramas y raíces provenientes del predio contiguo
- Persecución de animales o enjambres de abejas propios en predio ajeno.
- Derecho sancionador de los padres
- Defensa del honor en materia penal
- Aborto por causa de violación y el terapéutico.
- Robo de famélico

² Idem. Pág. 3

³ Idem .

⁴ Idem Pág. 12.

- Huelga

La siguiente forma de solución es la **AUTOCOMPOSICIÓN**, en dicha forma las propias partes encuentran una solución al conflicto, entre las especies de esta forma de solución encontramos:

- a) **El desistimiento.** José Ovalle Favela lo define como: “la renuncia de la parte actora a los actos del proceso o a su pretensión litigiosa”⁵. Encontramos tres tipos de desistimiento
- i. Desistimiento de la demanda. Esta será una actitud de la parte actora por medio de la cual retira el escrito de demanda, antes de que ésta haya sido notificada al demandado. Se renuncia a la continuación del proceso.
 - ii. Desistimiento de la Instancia. Aquí el demandado ya ha sido llamado a juicio y entonces, su consentimiento expreso será requerido para que surta efectos el desistimiento del actor. Tiene como propósito dar por terminado el juicio, mas deja subsistente la posibilidad de que el actor exija el cumplimiento de su pretensión en un nuevo proceso, distinto de aquel en que se haya planteado el desistimiento de la instancia.
 - iii. Desistimiento de la acción. El actor renuncia a las prestaciones que le reclama al demandado, se renuncia al derecho subjetivo que se reclame. En este caso no se requiere el consentimiento de la contraparte. Será un desistimiento total porque afecta directamente a la pretensión de fondo, la cual ya no podrá ser reclamada en ningún otro proceso.
- b) El allanamiento. Es “una conducta o acto procesal que implica el sometimiento por parte del demandado o de quien resiste en el proceso, a las pretensiones de quien acciona”.⁶

⁵ OVALLE FAVELA, José. Derecho Procesal civil. 9ª edición. Editorial Oxford. México 2003. Pág. 191.

⁶ GÓMEZ LARA, Cipriano, Ob. Cit. Pág. 21

- c) La Transacción. Es un acto recíproco de concesiones que se hacen las partes para resolver una controversia.

Finalmente como última forma de solución a los conflictos encontramos la **HETEROCOMPOSICIÓN** que implica la intervención de un tercero ajeno e imparcial al conflicto. En la actualidad encontramos dos especies de esta forma de arreglo de controversias.

- a) **Arbitraje.** Consiste en el “conocimiento y decisión de un conflicto de intereses por una persona (o conjunto de personas) que no son juzgadores oficiales, sino particulares a quienes se somete el caso o casos concretos”⁷. Requiere de una condición que es el consentimiento de las partes en conflicto para decidir resolverlo. Hay dos momentos distintos en los cuales puede efectuarse:

- a. Cuando ya hay litigio entre los sujetos y celebran un compromiso arbitral que señala cuál litigio se resolverá y quién será el árbitro y el procedimiento que se seguirá para ese procedimiento.
- b. Otra forma de solución es cuando no hay conflicto entre las partes pero se anticipan a que si hubiera litigio lo resolverán por medio del arbitraje por medio de una cláusula A dicha cláusula se le denomina compromisoria, cuando existe el arbitraje ya no se puede acudir a un Juez.

Los juicios arbitrales pueden ser de estricto derecho o de equidad. Los primeros se llevan a cabo conforme a la ley, es decir, que el árbitro se sujeta a la misma; los juicios de equidad, por el contrario, dan lugar al libre arbitrio del juzgador, quien resuelve el caso concreto conforme a

⁷ CORTÉS FIGUEROA, Carlos. Introducción a la Teoría General del Proceso. 2ª edición. Cárdenas, editor y distribuidor. México 1975. Pág. 99.

justicia. En el arbitraje derecho, hay un sometimiento a las reglas impuestas por el régimen jurídico; en el de equidad no se tal sujeción.

- b) **Proceso Jurisdiccional.** Es el conjunto de actos desenvueltos por el órgano estatal jurisdiccional, por las partes interesadas y por los terceros ajenos a la relación sustancial, actos todos que están proyectados y convergen en el acto final de aplicación estatal de una ley general al caso concreto controvertido, para dirimirlo o para solucionarlo, ante tales cuestiones se hará uso de normas jurídicas procesales para dichas regulaciones.

Todo estudio sobre cualquier rama del derecho procesal parte en la unidad esencial del derecho procesal que no son más que los conceptos básicos o fundamentales que toda disciplina procesal utiliza, es decir los conceptos de jurisdicción, proceso y acción. Mismos que explicaremos a continuación.

ACCIÓN.

Sin duda, éste es uno de los conceptos más amplios que podemos encontrar en el derecho, Carnelutti la definía como “el conjunto de actividades mediante las cuales las partes desarrollan su colaboración con el Juez para la justa composición de la litis”⁸. Por su parte Carlos Arellano García propone como concepto de acción “el derecho subjetivo de que goza una persona física o moral para acudir ante un órgano del Estado o ante un órgano arbitral 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”⁹. Otro concepto de

⁸ CARNELUTTI, Francesco. Derecho y Proceso. Ediciones Jurídicas Europa – América. Buenos Aires 1971. Pág. 75

⁹ ARELLANO GARCÍA, Carlos, Teoría General del Proceso 16ª edición. Editorial Porrúa. México 2001. Pág. 240.

acción es el poder que da vida a la condición para la actuación de la voluntad de la ley.

Existen diversas teorías respecto al derecho de acción de las cuales destacan dos vertientes principalmente, las cuales describiremos brevemente a continuación:

- **LA TEORÍA CLÁSICA.** Esta teoría deviene del derecho romano en donde se define a la acción como el derecho de perseguir a en juicio lo que nos es debido o lo que nos pertenece. Un exponente de esta teoría es Savigny¹⁰, para este autor Alemán toda acción ha de reunir dos condiciones: un derecho y la violación a ese derecho, ambas son elementos imprescindibles toda vez que si el derecho no existe, la violación a éste sería imposible. El objetivo de la acción es la reparación de la violación cometida respecto al derecho.

- **LAS TEORÍAS MODERNAS O DE LA AUTONOMÍA DE LA ACCIÓN**
 - **Teoría de la Acción como tutela concreta.** Sus principales exponentes son los siguientes:
 - Windscheid. Este autor se contrapone a Savigny en virtud que su opinión se manifiesta en el sentido que existe la pretensión de someter la voluntad de otro y cuando se hace valer en juicio se transforma en acción. Por tanto, para él la acción es la pretensión deducida en juicio en contra del demandado¹¹.
 - Muther. Él señala que la acción tiene como presupuesto la existencia de un derecho privado y su violación, pero aunque está condicionado por el derecho subjetivo es

¹⁰ Ídem

¹¹ GÓMEZ LARA, Cipriano. Ob. Cit. Pág. 104.

independiente de éste y su regulación corresponde al derecho público. Precisó que el derecho de obrar es diferente del derecho privado lesionado y que la acción es un derecho hacia el Estado en la persona de sus órganos jurisdiccionales.¹²

- **Acción como derecho a la jurisdicción.** Su mayor exponente es Couture quien señala que la acción es el poder jurídico que tiene todo sujeto de derecho, de acudir a los órganos jurisdiccionales para reclamar la satisfacción de una pretensión; por su parte Hugo Alsina podría señalarse como otro exponente de esta postura, él por su parte manifestaba que la acción es el derecho contra el Estado para la protección de una pretensión jurídica fundada en el derecho privado, la solución aparecerá más clara, porque el Estado será el sujeto pasivo de una obligación procesal, la que tienen sus órganos jurisdiccionales de amparar en la sentencia a quien lo merezca.¹³
- **Acción como derecho potestativo.** El autor de esta postura es Chiovenda quien señalaba a la acción como el poder jurídico de dar vida a la condición para la actuación de la ley por el órgano jurisdiccional. Al respecto, debe manifestarse que el principio dispositivo requiere la instancia de parte para que el proceso se inicie y el acto iniciador del proceso es la acción.
- **Acción como derecho abstracto de obrar.** Esta teoría representa el punto máximo de autonomía de la acción, dentro de esta concepción “es un derecho que se tiene para provocar la función jurisdiccional, con o sin fundamento, es decir se tiene derecho a una sentencia independientemente de que ella sea favorable o desfavorable a los intereses de quien haya iniciado el proceso”¹⁴.

¹² ARELLANO GARCÍA, Carlos Ob. Cit. Pág. 243

¹³ Ídem

¹⁴ GÓMEZ LARA, Cipriano. Ob. Cit. Pág. 107

EXCEPCIÓN.

Unos de los principios generales del derecho manifiesta que las personas tienen derecho a ser oídos y vencidos en juicio, toda vez que hemos analizado el concepto de acción, es necesario abordar el efecto que tiene en quien se busca hacer valer la pretensión, y cómo ésta puede defenderse de lo expuesto por la actora en su acción. Esta “respuesta”, en el ámbito del derecho, recibe el nombre de EXCEPCIÓN. La excepción la hace valer la parte demandada o bien la parte actora en caso de existir una reconvención.

Couture define la excepción como “el poder jurídico del demandado, de oponerse a la pretensión que el actor ha aducido ante los órganos de su jurisdicción”¹⁵.

En este medio de defensa con el que cuenta el demandado se pueden alegar dos cuestiones básicamente:

1. El derecho del actor.
2. La regularidad o irregularidad del proceso.

En este sentido encontramos la siguiente clasificación de las excepciones:

Procesales. Son aquellas en las que el demandado cuestiona la regularidad del proceso; también son conocidas como dilatorias, su característica principal es que no atacan el fondo del asunto. En esta categoría encontramos reguladas por el Código de Procedimientos Civiles las siguientes:

- I. **Incompetencia del Juez.** Esta excepción se hace valer cuando una de las partes considera que el Juez designado para conocer del asunto es

¹⁵ COUTURE, Eduardo. Fundamentos del derecho procesal civil. 4ª edición. Editorial IB de F. Buenos Aires 2002. Pág. 79

incompetente, por alguna de las causales expuestas en el código de procedimientos civiles para el Distrito Federal. Sobre el caso en particular ésta se puede hacer valer por dos vías:

- i. **Vía Declaratoria.** En este supuesto se hace valer al mismo tiempo que se contesta la demanda. Ante el mismo Juez que se lleva el procedimiento.
 - ii. **Vía inhibitoria.** Se plantea ante el Juez que considera competente.
- II. **Litispendencia.** Es la existencia de dos juicios que están tramitando de manera separada pero que hay identidad en las partes, así como en las prestaciones que se reclaman y la causa de pedir. El objeto de esta excepción es evitar sentencias contradictorias, se hará valer al contestar la demanda y si es fundada, provocará la terminación del segundo juicio y quedará vigente únicamente el primero.
- III. **Conexidad de la causa.** Es similar a la litispendencia toda vez que estamos en presencia de dos juicios y entre estos dos juicios no encontramos identidad en las partes, prestaciones o causas de pedir pero hay cierta relación que los vincula. En este sentido se deben acumular los dos juicios en uno solo.
- IV. **Falta de personalidad.** Se suscita cuando el actor carece de las cualidades necesarias para comparecer en el juicio por sí mismo o por medio de un representante, en cuanto al representante o apoderado éste carecerá de personalidad cuando el poder con el que se ostente sea insuficiente o bien sea ilegal.
- V. **Falta de cumplimiento del plazo o de la condición a que está sujeta la acción intentada.** Su objeto es señalar al Juez la concurrencia de la circunstancia que pone de relieve que la pretensión intentada al momento en que se formula la demanda, no es fundada, considerando que la obligación controvertida aún no es exigible.

Sustanciales o Materiales. Se caracterizan por que el demandado cuestiona que la acción del actor le asista la razón, se manifiesta que se carece del derecho que invoca el actor en la demanda. En este tipo de excepción se niega que el actor tenga derecho en la prestación que se está reclamando. Se cuestiona la acción del actor, se cuestiona la relación jurídica. Algunas excepciones son las siguientes:

- I. **Pago.** Como su nombre lo indica, es aquella en la cual ya se cubrió la obligación económica solicitada.
- II. **Prescripción.** Se hace referencia que la prestación requerida no se reclamó en tiempo que la ley estipula.
- III. **Dación en pago.** En esta excepción se da una cosa diferente para cubrir la prestación original.
- IV. **Cosa Juzgada.** Se hace valer que la exigencia recurrida ya fue resuelto mediante sentencia firme dictada en un proceso anterior.
- V. **Compensación.** Ésta puede hacerse valer cuando el demandado argumente que la deuda a su cargo se ha compensado total o parcialmente. Es importante recordar que la figura de la compensación se da cuando dos personas reúnen la calidad de deudores y acreedores recíprocamente y por su propio derecho.
- VI. **Confusión de derechos.** Debemos recordar que esta figura opera cuando las calidades de acreedor y deudor se reúnen en la misma persona.
- VII. **Remisión de deuda.** Esto es la condonación de deuda, implica que cualquiera puede renunciar su derecho y remitir parcial o totalmente las prestaciones que le son debidas.
- VIII. **Novación.** Esta figura toma lugar cuando las partes interesadas en un contrato lo han alterado sustancialmente estableciendo una obligación nueva que substituye a la antigua.

Es importante recordar que las excepciones se deben hacer valer al momento de contestar la demanda, salvo que éstas sean supervenientes, esto es

que la excepción que se pretenda hacer valer surja con posterioridad a la contestación de la demanda o bien que la parte demandada bajo protesta de decir verdad señale que al momento de contestar la demanda no tenía conocimiento de la existencia de ésta.

JURISDICCIÓN.

El maestro Eduardo J. Couture lo define como la función pública realizada por órganos competentes del Estado, con las formas requeridas por la ley, en virtud de la cual, por acto de juicio se determina el derecho de las partes, con el objeto de dirimir sus conflictos y controversias de relevancia jurídicas, mediante decisiones con autoridad de cosa juzgada, eventualmente factibles de ejecución.¹⁶

Por su parte el maestro Cipriano Gómez Lara señala a la Jurisdicción como “una función soberana del Estado, realizada a través de una serie de actos que están proyectados o encaminados a la solución de un litigio o controversia mediante la aplicación de una ley general a ese caso concreto controvertido para solucionarlo o dirimirlo”¹⁷.

Tipos de Jurisdicción

- a) **Jurisdicción Voluntaria** El legislador establece una serie de trámites ante el órgano jurisdiccional sin que exista de por medio una controversia. Ejemplos de este tipo de jurisdicción es la adopción, en los juicios de apeo y deslinde y en los contratos de arrendamiento.
- b) **Jurisdicción Contenciosa.** Aquella que desarrolla el Juez dentro de un proceso, a través de ella se va a resolver una controversia.

¹⁶ COUTURE, Eduardo. Ob. Cit. Pág. 34

¹⁷ GÓMEZ LARA, Cipriano. Ob. cit. Pág. 87

- c) **Jurisdicción Concurrente.** Es aquella en la que confluyen al mismo tiempo para conocer de un asunto un tribunal federal o local. Tratándose de un asunto federal que únicamente afecte intereses de particulares, no está entrometido el Estado, el actor decide si hacer conocer su asunto a un Juez federal o a un Juez local.

COMPETENCIA.

A pesar de que Jurisdicción y Competencia no son sinónimos estos conceptos han causado cierta confusión, la diferencia entre un término y el otro radica en que la jurisdicción es la facultad del Estado por la cual concede poder al Juez, luego entonces la competencia es “la medida de este poder conferido a un órgano jurisdiccional para entender de un determinado asunto”.¹⁸

La competencia en el Distrito Federal se determina por:

1. **Materia.** En esta división la competencia se determinará a partir de la rama del derecho que rija la controversia en cuestión. Esto es civil y familiar.
2. **Cuantía.** Este criterio en referencia con el monto de la obligación reclamada, pudiendo ser esta de mínima cuantía (justicia de paz) en los demás casos será ante los juzgados de primera instancia.
3. **Grado.** En esta clasificación se analiza la instancia por la cual buscamos la solución a nuestra pretensión, pudiendo ser ante los juzgados de primera instancia, en la segunda instancia ante órganos colegiados (salas civiles) o bien a través del amparo.
4. **Territorio.** La competencia por razón del territorio gira en torno a la distribución de los juzgados y tribunales a lo largo del territorio nacional.

¹⁸ DE PINA, Rafael y CASTILLO LARRAÑAGA, José. Derecho Procesal Civil. 27ª ed. Editorial Porrúa. México 2003. Pág. 88.

Reglas para la fijación de la competencia.

Se encuentra estipulada en el artículo 156 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

- 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 encuentre 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 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. Aquel 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 hereditaria.
- 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 incapacitados, el Juez de la residencia de éstos, para la designación del 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 donde 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 del demandado a elección del primero.

PROCESO.

Por último pero no menos importante, estudiaremos el concepto de proceso. El maestro Cipriano Gómez Lara lo define como el “conjunto complejo de actos del Estado como soberano de las partes interesadas y de los terceros ajenos a la relación sustancial, actos todos que tienden a la aplicación de una ley general a un caso concreto controvertido para solucionarlo y dirimirlo”.¹⁹

Otro concepto propuesto por Carlos Arellano García señala que por proceso jurisdiccional se entiende el cúmulo de actos, regulados normativamente, de los sujetos que intervienen ante un órgano del Estado, con facultades jurisdiccionales, para que apliquen las normas jurídicas a la solución de la controversia o controversias planteadas.²⁰

¹⁹ GÓMEZ LARA, Cipriano. Ob. cit. Pág. 95

²⁰ ARELLANO GARCÍA, Carlos. Ob. Cit. Pág. 6

En nuestra opinión definiremos al proceso como el conjunto de actos y hechos jurídicos a través de los cuales los órganos con jurisdicción deciden los litigios aplicando la ley general al caso concreto o controvertido.

Íntimamente ligado al concepto de proceso encontramos la definición de procedimiento, dicha conexidad ha causado cierta confusión sobre la diferencia entre una y otra. En mi particular punto de vista, el proceso busca dirimir una controversia, en tanto que el procedimiento no, pues sólo son una serie de actos que están relacionados unos con otros.

En todo proceso, encontramos relaciones jurídicas en las cuales se ven inmersos diversas personas que actúan para un fin que es la resolución del conflicto, estos sujetos procesales son: el actor, el demandado y el Juez; siendo oportuno hacer un enfoque distintivo entre sujetos del proceso y partes del proceso. Las partes del proceso son sujetos del proceso, pero no todos los sujetos del proceso son partes. El Juez es un sujeto del proceso pero no es una de las partes. Parte es el sujeto en el proceso respecto de la cual se habrá de ejercitar la función jurisdiccional para resolver sobre sus derechos en el problema principal jurídico controvertido, planteado ante el juzgador.

Sobre este punto es necesario hacer el comentario aquellas personas que son diferentes a las partes actora y demandada cuya intervención en el proceso es necesaria para buscar la solución a la controversia. A las personas que cubren estas características se les denomina terceros. En este sentido debe hacerse notar que la persona que asuma la posición de parte actora o demandada y comparezca por su propio derecho debe tener capacidad procesal, las personas con capacidad procesal sólo pueden comparecer a juicio a través de sus representantes legítimos.

1.2 Principios Generales del Proceso.

En los párrafos anteriores nos hemos referido a los conceptos básicos que integran el proceso, ahora nos referiremos a aquellas bases, criterios o razonamientos en los cuales las instituciones de derecho se apoyan, las cuales buscan entre otras cuestiones la igualdad de oportunidad entre las partes al hacer valer sus derechos, procurándose para tal efecto un debate ordenado, sin el cual no se podría solucionar los conflictos.

Los maestros Eduardo J. Couture²¹ y Cipriano Gómez Lara²² en sus obras han efectuado un estudio de los principios más comunes en el procedimiento, los cuales serán enunciados a continuación y explicados brevemente.

- ❖ Principio de igualdad. Este principio básicamente consiste en que toda petición o pretensión formulada por una de las partes en el proceso, será comunicada a la parte contraria para que ésta exprese su consentimiento o formule su oposición. Ejemplos de esto lo podemos por ejemplo en que la demanda deberá ser notificada a la parte demandada.
- ❖ Principio de disposición. Se entiende como tal aquel que deja librada a las partes la disponibilidad del proceso. Esto es que la iniciativa en la marcha procesal desde que el proceso inicia hasta que termina le corresponde a las partes y no al juzgador. Un ejemplo de lo anterior lo podemos encontrar en las ejecuciones de sentencia.
- ❖ Principio de economía procesal. En este principio se afirma la necesidad de que los conflictos de intereses susceptibles de ser resueltos mediante la actividad jurisdiccional en un proceso, sean sometidos a reglas que permitan llegar a una decisión con el menor esfuerzo y gasto, en el menor

²¹ COUTURE, Eduardo Ob. Cit. Págs. 315 – 324.

²² GÓMEZ LARA, Cipriano Ob. Cit. Pág. 254

tiempo posible, en beneficio de los litigantes y en general de la administración de justicia.

- ❖ Principio de probidad. Esta institución expone que el proceso es una institución de buena fe que no ha de ser utilizada por las partes con fines de mala fe o fraudulentos.
- ❖ Principio de publicidad. Según este principio se ofrece la posibilidad como regla, de presenciar la marcha del proceso y así controlar la conducta y las declaraciones del Juez, de las partes, de los testigos, así como el de todas las demás personas que en él intervienen. Interviniendo favorablemente en el comportamiento de las mismas.
- ❖ Principio de preclusión. Este principio está representado por el hecho de que las diversas etapas del proceso se desarrollan en forma sucesiva, mediante la clausura definitiva de cada una de ellas, impidiéndose el regreso a etapas y momentos procesales ya extinguidos y consumados, busca evitar un desenvolvimiento libre o discrecional.
- ❖ Principio de concentración. Es aquel que pugna por aproximar los actos procesales unos a otros, concentrando en breve espacio de tiempo la realización de ellos. También se refiere a que debe haber el menor número de posible de audiencias, en atención a que, cuanto más próximas a la decisión sean las actividades procesales, tanto menor es el peligro de que la impresión recibida por quien ha de resolver, se borre y de que la memoria lo engañe.
- ❖ Principio de inmediación. Se usa para referirse a la circunstancia de que el Juez actúe junto a las partes, en tanto sea posible en contacto personal con ellas, prescindiendo de intermediarios.
- ❖ Principio de la oralidad y de la escritura. La oralidad es el principio según el cual las manifestaciones y declaraciones que se hagan a los tribunales para ser eficaces necesitan estar formuladas en palabras. Por contraposición a él, el de la escritura significará que esas manifestaciones tienen que realizarse por escrito para ser válidas. Estos principios en realidad no son absolutos porque de lo oral se conservan actas levantadas y porque en el

proceso escrito hay comparecencias en las que se cuenta con declaraciones de las partes y de los terceros que intervienen en el proceso.

- ❖ Principio de impulsión procesal. Puede definirse como la presión ejercida por alguna de las partes para que continúe la marcha del proceso hacia la etapa subsecuente. Es oportuno puntualizar que de presentarse la abstención de impulso del proceso por las partes da lugar al envío del expediente al archivo por falta de actuaciones o da lugar a la caducidad de la instancia, o bien al sobreseimiento por inactividad procesal.
- ❖ Principio de congruencia de las sentencias. Este principio hace referencia a que debe haber correspondencia entre lo estatuido en la sentencia con las actuaciones deducidas en el juicio, es decir, el contenido de las sentencias habrá de apegarse a las constancias de autos.
- ❖ Principio de preclusión. Se busca que las partes hagan valer sus derechos en el momento procesal oportuno, pues de no hacerse así, la oportunidad se cierra y lo que se pudiera ofrecer con posterioridad se desechará por extemporáneo y se habrá perdido el derecho procesal correspondiente.
- ❖ Principio de contradicción. Significa que la parte demandada tiene la oportunidad de defenderse con argumentos y con pruebas en contra de las reclamaciones que se han hecho. Es la oportunidad procesal de contradecir los fundamentos de hecho y de derecho de la demanda instaurada en su contra, debiendo gozar de la oportunidad de ser oído y de aportar las probanzas necesarias para la defensa de sus intereses.
- ❖ Principio de convalidación. Básicamente de lo que trata este principio es que si el acto nulo en el proceso, no es impugnado, éste se convalida.
- ❖ Principio de eficacia procesal. Significa que la duración del proceso no debe reanudar en perjuicio del vencedor, por lo cual, la sentencia debe retrotraer sus efectos al momento en que se entabló la demanda.
- ❖ Principio de adaptación del proceso. Conforme a este principio el legislador establece diferentes procesos, uno general y otros especiales, en búsqueda de una adaptación a las circunstancias que entraña el debate que pudiera presentarse.

1.3 ETAPAS EN LAS QUE SE DIVIDE EL PROCESO.

El proceso lleva cierta secuencia, un orden que nos permite desenvolver oportunamente las acciones, excepciones, principios y demás cuestiones que hemos señalado en párrafos anteriores pertinentemente; cada etapa obedece a una finalidad específica inmediata.

Doctrinalmente hablando se ha encontrado la división de las etapas en que se divide el juicio como INSTRUCCIÓN y JUICIO, debe aclararse que por instrucción no debe entenderse la misma como el término utilizado en derecho penal respecto a la averiguación previa o instrucción previa ya que esta es utilizada para la persecución y resolución de delitos y delincuentes.²³

1.3.1 LA INSTRUCCIÓN en materia procesal hace referencia a todos los actos procesales que realizan las partes, los terceros y el propio tribunal, por los cuales manifiestan sus respectivas pretensiones, defensas, desarrollan las actividades probatorias y manifiestan sus conclusiones o alegatos de las partes, esta etapa se denomina instrucción toda vez que pretende ser eso, instruir al Juez de todos los elementos, afirmaciones, negativas, pruebas y deducciones de la actora, demandada y terceros implicados, para así poder dictar la sentencia.

A continuación enumeraremos y describiremos brevemente las fases en las que se divide la etapa de la instrucción.

1. **Etapa postulatoria.** Tiene por objeto que las partes expongan sus pretensiones ante el Juez, así como los hechos y preceptos jurídicos en que se basen. Aquí se presentan los escritos de demanda y de contestación de demanda, relatan los hechos y exponen lo que a sus intereses convenga. Esta etapa concluye cuando ha quedado

²³ GÓMEZ LARA Cipriano. Ídem.

determinada la materia sobre la cual habrá de probarse, alegarse y, posteriormente, sentenciarse.

2. **Etapa probatoria.** Esta etapa a su vez se desenvuelve en cuatro momentos.
 - a. Ofrecimiento de pruebas. Las partes le propondrán al Juez los medios probatorios (documental, testimonial, confesional, etc.) que son necesarios para acreditar los hechos. Habrá que documentarse correctamente sobre cuáles son los lineamientos procesales entre una materia y otra cuáles nos es permitido ofrecer y cuál no. Por ejemplo, en el amparo no es admisible la prueba confesional.
 - b. Admisión. Es un acto del Juez a través del cual declara procedente la recepción del medio de prueba en virtud que ha sido considerado idóneo para acreditar el hecho. Existe la posibilidad que de igual manera el Juez no acepte las probanzas expuestas por las partes toda vez que éstas han sido ofrecidas fuera del término legal que para el efecto se señalen o bien porque no son las idóneas para probar lo pretendido por la parte.
 - c. La Preparación. Consiste en el conjunto de actos que debe realizar el tribunal, con la colaboración de las partes, así como de los auxiliares del tribunal, esto es, por ejemplo si ofrecemos la prueba testimonial habrá que preparar la notificación a los testigos donde se les informará la fecha y hora de la audiencia, o bien en el caso de la pericial también deberá acudir ante el órgano jurisdiccional para aceptar y discernir el cargo, en el caso de la confesional se requerirá que se notifique a la otra parte.
 - d. Desahogo de la prueba. Implica el desenvolvimiento de la prueba, cómo se desarrolla, cómo los testigos rinden su declaración, en la confesional cómo responde la contraparte. La prueba documental no requiere alguna cuestión adicional porque con su sola admisión ha quedado desahogada.

Una vez que se han extinto estas cuatro fases, se podrá pasar a la etapa preconclusiva, sin embargo, es oportuno hacer notar que la valorización de las pruebas será materia de la sentencia es decir en la segunda etapa a estudiar que es el juicio.

3. **Etapa preconclusiva.** Las partes harán un análisis de lo que pasó en el proceso y le hacen llegar al órgano jurisdiccional sugerencias de cómo deberá resolver el Juez en relación a lo que fue expuesto en las etapas anteriores, sobre lo que ha sido acreditado en las afirmaciones, resistencias, pruebas, etc., a esta etapa se le denomina comúnmente alegatos.

1.3.2 JUICIO.

En esta última etapa, el Juez emite su opinión respecto al asunto en la sentencia que no es mas que la solución al proceso, la duración de esta etapa puede variar; sin embargo, el código de la materia prevé que no deberá tardar más de quince días hábiles después de haberse hecho la citación a las partes.

En la práctica nos encontramos que este término en varias ocasiones se amplía, atendiendo a la carga de trabajo que tienen los juzgados.

Este término también cuenta con ciertas complicaciones en el caso que un Juez cierre la instrucción y remita el expediente a otro para el juicio, o bien en que los órganos se encuentren compuestos por más de un miembro, dentro del cual uno de ellos será el ponente y deberá presentar a los otros miembros el proyecto de sentencia. La Ley establece que en las sentencias de segunda instancia de pronunciamiento colegiado, el ponente contará con un máximo de quince días para elaborar el proyecto y los demás magistrados con un máximo de cinco días

cada uno para emitir su voto. Y en el caso de expedientes voluminosos el plazo para el ponente habrá de ampliarse en ocho días más para tal fin.

1.4 CLASIFICACIÓN DE LOS JUICIOS CIVILES.

La palabra clasificar significa ordenar por clases, en el caso de los procesos es interesante analizar las diversas clases de criterios a través de los cuales se podrían organizar y entre las cuales el código de procedimientos civiles para el Distrito Federal destaca las siguientes:

- Respecto a la finalidad.
 - Declarativos
 - Ejecutivos.
 - Condenatorios.
- Respecto a la plenitud o limitación de conocimiento.
 - Plenarios
 - Sumarios
- Por su cuantía.
 - Mayor cuantía.
 - Menor cuantía
 - Mínima cuantía.
- Por la forma en que se lleva el juicio
 - Escritos
 - Orales
- Por su contenido Patrimonial.
 - Singulares
 - Universales
- Por la generalidad o especificidad de los litigios.
 - Ordinarios
 - Especiales

1.4.1 **Por la generalidad o especificidad de los litigios que resuelven.**

Esta clasificación es muy socorrida en el sistema jurídico mexicano, en las materias civil y mercantil, en virtud de la practicidad con la que el litigante puede clasificar en dicha categoría los juicios que existen en la actualidad, en la práctica al momento de presentar los escritos iniciales de demanda o determinadas promociones, el hacer la aclaración sobre si un juicio es especial o general permite que el Juez tenga una visión más clara de nuestros pedimentos y en su oportunidad los acuerde favorablemente.

1.4.1.1 **Ordinarios.**

Entran en la categoría de ordinarios “aquellos que están destinados a la decisión de las controversias judiciales que no tengan señalada en la ley una tramitación especial”²⁴. El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal contiene en sus artículos esta división, en la que especifica, como etapas del mismo, aquellas que fueron objeto de estudio en el punto anterior; así, del estudio del mismo resultan de naturaleza ordinarias los siguientes:

- El juicio ordinario civil. En esta categoría encontraremos la generalidad de los juicios en los que la ley no exija cuestiones especiales, siendo los más socorridos los referentes a:
 - Acción Reivindicatoria. Este tipo de juicio pretende poner en posesión de la cosa de la cual tiene propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y accesorios.
 - Acción plenaria. Las acciones publiciana o **plenaria** de posesión y reivindicatoria, son acciones reales; la primera protege la posesión y la segunda protege la propiedad; en

²⁴DE PINA, Rafael y CASTILLO LARRAÑAGA, José. Ob. Cit. Pág. 375

ambas la sentencia tiene efectos de condena pues el demandado debe restituir la cosa con sus frutos y acciones, ambas competen a quien no está en posesión de la cosa a la cual tiene derecho a poseer, por justo título, aun cuando no lo acredite como propietario en la publiciana;

- Acción Confesoria. Entendida la servidumbre como un derecho real que se impone sobre un bien inmueble respecto de otro, en consideración a la necesidad de que un predio tenga acceso a la vía pública para su debido aprovechamiento, se hacen consistir esta acción, no solamente en obtener el reconocimiento o la declaración de los derechos y obligaciones del gravamen, sino que también que el propio poseedor del predio dominante invocando el derecho de carácter real, pueda tener el pleno goce de la servidumbre existente.
- Acción de petición de herencia. Se deducirá por el heredero testamentario o *ab intestato*, se da en contra del albacea o contra el poseedor de las cosas hereditarias con el carácter de heredero para éste y contra el que no se alega título ninguno de posesión de bien hereditario o dolosamente deje de poseerlo. Y la finalidad es que sea declarado heredero el demandante y se le haga entrega de los bienes hereditario, sea indemnizado y le rindan cuentas.
- Acción de restitución de pagos. Surge en una compraventa a plazos, la cual ha sido cubierta oportunamente, pero se niega a otorgar la tenencia del bien respectivo, esta acción se ejercerá a fin que se restituya el monto que se ha cubierto previamente.
- Acción de otorgamiento de firmas. Esta acción se hará valer cuando exista un contrato de compraventa privada, en virtud que dicho contrato no se ha inscrito ante el Registro Público

de la Propiedad, no tiene exigencia hacia terceros, así, el vendedor se niega a otorgar la firma en una escritura pública para que la propiedad de la cosa se trasmita plenamente. Entonces la parte afectada tendrá la opción de ejercer esta acción la vía ordinaria civil a efectos de que se formalice la compraventa en una escritura pública.

- Acción de pago de seguros.
 - Acción de prescripción positiva.
 - Acción interdictal de retener la posesión.
 - Acción personal para el pago de la cantidad adeudada.
 - Acción para el otorgamiento de título legal.
 - Acción para hacer valer el incumplimiento de contrato.
- El juicio ordinario de mínima cuantía previsto en el título especial de la justicia de paz. Con este título se designa la administración de justicia respecto de aquellos casos, que debido a su mínima cuantía (económicamente hablando) requieren una mayor brevedad y sencillez en su resolución. El artículo 2º del Título especial de la Justicia de Paz señala la competencia de los jueces respecto a estos juicios contenciosos en los casos 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 que se actualizarán anualmente; el procedimiento es básicamente el mismo que fue enunciado previamente.

La mayoría de los juicios enunciados en el código gozan el carácter de ordinarios, siendo así la regla general, pues representan la forma común de la

tramitación de la litis y sólo tendrán el carácter de especial aquellos a los que la ley, les otorgue dicha característica y cuyo trámite será distinto.

1.4.1.2 Especiales. Entran en esta categoría los juicios ejecutivos, hipotecarios, de desahucio, sucesorios, de concurso, sobre controversias familiares y sobre controversias de arrendamiento de inmuebles.

- **Juicio Ejecutivo Civil.** Existe la premisa de la existencia de un título ejecutivo el cual es el supuesto fundamental para que se pueda iniciar el juicio, dicho título habrá de acompañar a la demanda. Es propicio indicar que por títulos ejecutivos se entiende el documento que constituye prueba legal del crédito para los fines de la ejecución. Se deben reunir tres requisitos: primero que el crédito sea cierto, segundo, exigible, y tercero, líquido. Será cierto cuando el título da prueba plena y suficiente al juzgador sobre quién es el acreedor y quién el deudor, tendrá el carácter de líquido si del título resulta la determinación de la especie de la deuda y la cantidad que deberá cubrirse y finalmente será exigible cuando no hay plazo ni condición pendientes.

- **Controversias sobre arrendamiento de inmuebles.** Esta clase de controversias tiene por objeto la solución de controversias surgidas entre arrendadores e inquilinos sobre la desocupación. Su naturaleza es especial debido a que implica un conocimiento sumario del conflicto, limitado a la procedencia del desalojo y a la oposición de la contraparte; operará la carga de la prueba a favor del actor y en contra del demandado, la finalidad será preponderantemente ejecutiva y consistente en la desocupación del bien arrendado por incumplimiento expuestas en el párrafo anterior, con la diferencia que nos referiremos a juicios iniciados a partir del 19 de octubre de 1993. En la nueva regulación se prevé que todas las controversias que versen sobre arrendamiento de inmuebles, independientemente del destino

o la finalidad del arrendamiento, se sustanciará de esta forma, incluidas las pretensiones de desocupación o desahucio.

- **Juicio Especial para controversias familiares.** Aunque los procesos familiares cuentan con regulaciones que pueden ser resueltas en la vía ordinaria civil existen ciertas cuestiones familiares que pueden tramitarse a través de juicio especial las cuales son fundamentalmente las siguientes: a) los litigios sobre alimentos; b) la calificación de impedimentos para contraer matrimonio; c) las diferencias entre los cónyuges sobre la administración de los bienes comunes, y la educación de los hijos; d) las oposiciones de maridos, padres y tutores, y e) todas las cuestiones familiares similares que reclamen la intervención judicial.

- **Juicio Especial Hipotecario.** Esta especie de juicio será el principal objeto de estudio en la presente tesis. Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como la nulidad, cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Para que esta vía proceda, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha señalado en jurisprudencia que para seguirse dicho procedimiento será indispensable que el crédito conste en escritura pública o escrito privado, según corresponda en términos de ley, debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, o bien, que deba anticiparse de acuerdo con la ley. La acción la podrá ejercer tanto una persona física como una persona moral como es el caso de las Instituciones de crédito.

CAPÍTULO SEGUNDO.

2.1 EL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO ANTES DE LAS REFORMAS DEL 24 DE MAYO DE 1996.

El juicio hipotecario, en general es aquel en que se ejercita alguna de las acciones hipotecarias que reconoce la ley y que son: acción constitutiva de la hipoteca, acción de ampliación de la hipoteca, de división de la hipoteca, de inscripción o cancelación del gravamen hipotecario, de pago de dicho crédito y de prelación y pago; pero el juicio hipotecario sólo concierne a las dos últimas acciones, es decir, a las de pago y prelación.²⁵

En el derecho romano, los acreedores, para garantizarse el pago de un crédito, tenían la posibilidad de recurrir a la *fiducia* en virtud de la cual se les transmitía la propiedad de la cosa que el deudor les daba en garantía, con la obligación de restituir esa cosa a su antiguo propietario, cuando éste cubría su adeudo.

Posteriormente, surgió un tipo de garantía real más ágil, consistente en la transferencia de la simple disposición de hecho de la cosa: *pignus*. Para recuperar la prenda servía la *pignoris capio* que era una *legis actio* que consistía en tomar posesión de objetos del deudor para satisfacer el crédito.

Finalmente, se admitió que la prenda se pudiese constituir mediante simple convenio y sin la transmisión material de la cosa, sistema que se aplicó también a los inmuebles. Así surgió *el pignus conventum*, llamado también hipoteca, palabra tomada del griego.

El primer caso de *conventio pignoris* protegido por el edicto pretorio, fue el de los instrumentos y animales llevados al fundo arrendado, que servían de garantía al arrendador por el monto de la renta. El *Interdictum Salvianum* permitió

²⁵ PALLARES, Eduardo. Derecho Procesal Civil. 8ª ed. Ed. Porrúa. México 1970. Pág. 270.

al arrendador tomar posesión de las cosas mismas, en caso de incumplimiento aun cuando se encontraran en poder del arrendatario. Posteriormente, *la actio Serviana* consintió al acreedor tomar posesión de los bienes, aunque estuvieran en propiedad o posesión de terceros.

En el *Edicto perpetuo* se extendió *la actio Serviana al pignus conventum* o hipoteca y fue una acción que se concedió contra cualquier poseedor. La misma acción podía ser intentada por el acreedor pignoratario que había perdido la posesión de la cosa.

Posteriormente y a consecuencia *de la actio quasi Serviana* (llamada también hipotecaria o *pignoratitia in rem*), la prenda y la hipoteca entraron a formar parte de la categoría de los derechos reales, que se distinguían de los otros *jura in re aliena* en que, mientras la servidumbre, el usufructo, etc. Importaban el goce actual de la cosa por parte del titular, la prenda y la hipoteca buscaban el valor de cambio de la cosa, que podía sustituir la posesión que el deudor seguía teniendo sobre la cosa dada en garantía, pues en virtud de la *lex commissoria* el acreedor tenía una doble posibilidad: o la cosa hipotecada pasaba a su propiedad, si el deudor no cumplía su obligación, o en virtud del *jus distrahendi*, podía venderse la cosa hipotecada.

Cuando en virtud del *jus distrahendi*, había un excedente del valor de la cosa vendida, tal excedente, denominado, *hyperocha*, se restituía al deudor hipotecante. Finalmente, cuando al venderse la cosa no se presentaba comprador alguno, el acreedor podía pedir al emperador la atribución de la propiedad de la cosa: *impetratio dominii*.²⁶

La hipoteca romana recaía indiferentemente sobre los muebles y los inmuebles. Podía ser general o especial. Aún cuando permitía, mediante la

²⁶ BECERRA BAUTISTA, José. El Proceso Civil en México. 16ª ed. Ed. Porrúa. México 1999. pág. 387 y 388.

constitución de hipotecas sucesivas, no agotar de una vez el crédito del deudor, no conoció sino mediano éxito en las provincias occidentales del Imperio. Los romanos preferían las garantías personales: la tierra, abrumada por excesivos impuestos, constituía un mal instrumento de crédito, y sobre todo la hipoteca no procuraba una garantía suficiente: el acreedor que se beneficiaba de ella corría siempre el riesgo de verse postergado por otro acreedor que hubiera obtenido antes que él una hipoteca sobre la misma cosa.²⁷

En México, en la época precortesiana existió la prenda, aunque no se le configurase claramente como un derecho real de garantía; el deudor entregaba un objeto mueble o un esclavo hasta saldar su obligación. A través del derecho hispánico nos llegan en su forma moderna las instituciones de garantía real, aunque al principio también aparecen confundidas la prenda y la hipoteca. En el Fuero Real y las Partidas se aprecian ciertas diferencias entre ellas. La Ley 63 de Toro emplea los términos prenda e hipoteca según la naturaleza mobiliaria o inmobiliaria de los mismos. Durante el siglo XIX fueron perfeccionados estos conceptos. La primera disposición hipotecaria con una dogmática propia es la real cédula del 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 Código Civil de 1884. El Código Civil de 1928 introdujo sensibles variantes que, según la doctrina, producen nuevamente un acercamiento entre los institutos de prenda y la hipoteca.²⁸

La hipoteca es una “garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que le da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la

²⁷ MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil. Tomo VII. E. Porrúa. México 1998. Pág. 1213

²⁸ INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS. Enciclopedia Jurídica Mexicana Tomo IV, editorial Porrúa. México 2002. Pág. 316.

obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes en el grado de preferencia establecido por la ley”.²⁹

El contrato de hipoteca es aquel en que una persona, denominada deudor hipotecario, constituye a favor de otra llamada acreedor hipotecario, un derecho real sobre bienes de su propiedad o de los que tenga la facultad de disposición, especialmente determinados y enajenables y que no se entregan al acreedor; para que en el caso de incumplimiento en el pago de la obligación principal el acreedor hipotecario tenga acción a ser pagado con el valor de los bienes en el grado de preferencia establecido por la ley.³⁰

El Código Civil para el Distrito Federal define a la hipoteca como la garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.

Por su parte el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal señala que se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación, división, registro y extinción de una hipoteca, así como su nulidad, cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.

El 24 de mayo de 1996 se publicaron en el Diario Oficial de la Federación una serie de reformas a diversos artículos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, siendo nuestro objeto de estudio, lo referente al juicio especial hipotecario, previo a las reformas en comento. Algunos artículos sufrieron alteraciones en su redacción y otros fueron derogados para lograr una mayor rapidez en la solución de esta clase de controversias.

²⁹ TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Contratos civiles y sus generalidades. 6ª ed. Ed. Mc. Graw Hill Pág. 919.

³⁰ CHIRINO CASTILLO, Joel. Derecho Civil III. Contratos Civiles. 2ª ed. Ed. Mc Graw Hill. Pág. 205.

En aras de un mayor entendimiento sobre la importancia de las reformas realizadas el 24 de mayo de 1996 nos permitiremos enunciar los artículos relativos al juicio especial hipotecario contenido en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal anterior a las multicitadas reformas. De esta manera entenderemos la forma en que se llevaban a cabo los juicios especiales hipotecarios, las lagunas y contradicciones que la redacción de estos artículos contenía en lo respectivo al tema que nos ocupa, es decir, la pericial en avalúo en el remate, entre otras cuestiones, siendo éstos algunos de los motivos que conllevaron a la reforma del Código Procesal de la materia.

En lo referente a la especificación de la clase de juicio que se tramitará en esta vía, ésta se encuentra en el artículo 468 el cual su redacción señalaba lo siguiente:

Artículo 468. Se tratará en la vía especial hipotecaria 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 la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente capítulo es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1959 y 2907 del Código Civil.

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

Artículo 470. Presentado el escrito de demanda, acompañado del instrumento respectivo, el Juez, si encuentra que se reúnen los requisitos fijados por los artículos anteriores, ordenará la expedición y registro de la cédula hipotecaria y mandará se corra traslado de la demanda al deudor para que dentro del término de nueve días ocurra a contestarla y a oponer las excepciones que tuviere, continuándose por los trámites del juicio ordinario.

La vía hipotecaria se estimará consentida, si no fuere impugnada mediante recurso de apelación que se haga valer contra el auto admisorio de la demanda y el que procederá en el efecto devolutivo.

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

- I. Copia cotejada de la demanda que proporcionará el actor y de la sentencia en su caso;
- II. Copia simple del auto que ordene la expedición y registro de la cédula hipotecaria;
- III. Nombramiento de depositario y otorgamiento de fianza;
- IV. Avalúo de la finca hipotecada;
- V. Cuentas de los depositarios e incidentes relativos a la aprobación de ellas;
- VI. Remoción de depositarios y nombramiento de substitutos.
- VII. Permisos para arrendar o para vender frutos.
- VIII. Mandamiento de subastar los bienes hipotecados;
- IX. Remate, convocación y calificación de postores y fincamiento del remate;
- X. Posesión de los bienes adjudicados y otorgamiento de las escrituras correspondientes y demás actuaciones relativas a la ejecución.

Artículo 472. (Derogado)

Artículo 473. Terminada la sección de ejecución se agregará al cuaderno principal del juicio.

Artículo 474. (Derogado)

Artículo 475. (Derogado)

Artículo 476. Si en el título con que se ejercita una acción hipotecaria se advierte que haya otros acreedores hipotecarios anteriores, el Juez mandará notificarles la cédula hipotecaria para que usen sus derechos conforme a la ley.

Artículo 477 (Derogado)

Artículo 478. La cédula hipotecaria contendrá una relación sucinta de la escritura y concluirá en estos términos: “En virtud de las constancias que preceden, queda sujeta la fincade la propiedad de a juicio hipotecario, lo que se hace saber a las autoridades y al público, para que no se practique en la mencionada finca ningún embargo, toma de posesión, diligencia precautoria y cualquiera otra que entorpezca el curso del presente juicio o viole los derechos en él adquiridos por el C. (aquí el nombre del actor).”

Artículo 479. La cédula hipotecaria se inscribirá en el registro público correspondiente, a cuyo efecto se expedirá por duplicado copia certificada de la cédula. Una copia quedará en el registro y la otra, ya registrada, se agregará a los autos.

Artículo 480. Si la finca no se halla en el lugar del juicio, se libraré exhorto al Juez de la ubicación. Para que ordene el registro de la cédula como se previene en el artículo anterior.

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

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

Artículo 483. El secuestro de la finca hipotecada se regirá por lo dispuesto en el capítulo V de éste título, debiendo quedar el deudor en posesión de la finca cuando habite en ella en calidad de depositario.

Artículo 484. Expedida la cédula hipotecaria, no podrá verificarse en la finca hipotecada ninguno de los actos en ella expresados, sino en virtud de sentencia ejecutoriada relativa a la misma finca, debidamente registrada y anterior en fecha a la demanda que ha motivado la expedición de la cédula o de la providencia dictada a petición de acreedor de mejor derecho.

Artículo 485. Para el avalúo de la finca se observará lo prevenido en el capítulo VI, sección IV, del título sexto.

Artículo 486. Agotado el procedimiento, si resulta probada la acción, al decidir los derechos controvertidos, la sentencia decretará el remate de los bienes hipotecados.

Artículo 487. Si el superior revoca el fallo de primera instancia que declaró procedente el remate, luego que vuelvan los autos al juzgado de origen, se mandará cancelar la inscripción de la cédula hipotecaria en el registro público y en su caso se devolverá la finca al demandado, ordenando al depositario que rinda cuentas con pago en el término que le fije el Juez, que no podrá exceder de treinta días. Si el remate se hubiere ya verificado, se hará efectiva la fianza en la vía de apremio.

Artículo 488. En el caso previsto en el segundo párrafo del artículo 2916 del Código Civil, no habrá lugar a la venta judicial, pero si habrá avalúo del precio que corresponda a la cosa en el momento de exigirse el pago. La venta se hará de la manera que se hubiere convenido; y a falta de convenio, por medio de corredores. El deudor puede oponerse a la venta alegando las excepciones que tuviere, y esta oposición se substanciará incidentalmente.

También pueden oponerse a la venta los hipotecarios posteriores, alegando prescripción de la acción hipotecaria.

En la sentencia el Juez resolverá la procedencia de la vía hipotecaria, si es procedente resolverá sobre los derechos controvertidos, mas si se declara improcedente se reservarán los derechos del actor para que los haga valer en juicio diverso.

La manera en que concluye el juicio ordinariamente es con el remate de la finca y pago al acreedor con el precio que se obtenga de la venta del bien hipotecado.³¹

Como señalamos previamente la inserción de los artículos anteriores es con el propósito de

³¹ Todos los artículos señalados fueron tomados del CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. Editorial Porrúa. México 1996

2.2 EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LAS REFORMAS DE 24 DE MAYO DE 1996.

Por Diario Oficial de la Federación de fecha 24 de mayo de 1996 se hicieron del conocimiento del País las reformas al Código de Procedimientos Civiles y otros ordenamientos, debiéndose aclarar que dichas reformas fueron debatidas en la Cámara respectiva en fecha 29 de abril de 1996, en el diario de debates de dicha fecha encontramos las siguientes consideraciones a la reforma.

Nos permitiremos insertar textualmente estas consideraciones toda vez que, en el cuerpo de las mismas se refleja la situación por la que atravesaban los diversos tribunales en materia de impartición de justicia, siendo los tópicos más recurrentes la dilación en la aplicación de justicia y la imperiosa necesidad de modernizar los ordenamientos legales de una sociedad globalizada y en constante cambio.

En este orden de ideas, el espíritu del legislador reflejaba el ánimo de cambio en las Instituciones del País, a fin de poder garantizar la cabal administración de la justicia como deber del Estado y en consecuencia reactivar la economía del País (debemos recordar que aún se sufrían los estragos de la crisis económica de 1995).

En consecuencia de la lectura de la exposición de motivos obtendremos una explicación mayor sobre la necesidad de cambio en el contenido del ordenamiento legal respectivo, que en consecuencia nos llevan de la mano al objeto de estudio de la presente tesis, mismo que abordaremos más a fondo en los próximos capítulos.

CONSIDERACIONES 1o. El desarrollo de la legislación nacional en materias sustantivas ha sido más frecuente en los últimos años tendiendo principalmente a la regulación de la complejidad que día a día alcanzan las relaciones sociales, esa misma complejidad ha originado un incremento en el número de controversias que se plantean ante los tribunales, las que si bien son

resueltas conforme a procedimientos legalmente establecidos, los plazos y términos vigentes resultan actualmente en resoluciones tardías con altos costos para las partes en litigio. 2o. Al ser el derecho uno de los pilares fundamentales del Estado, puede afirmarse que la práctica forense es tan antigua como las relaciones sociales mismas, de suerte que el ejercicio de la abogacía ha devenido en una de las profesiones más respetadas. Esa actividad enfrenta en la actualidad trámites y procedimientos ciertamente poco ágiles que finalmente inciden en el encarecimiento de los servicios profesionales, limitando su acceso a quienes puedan asumir los costos o bien recurriendo las partes a los servicios de aquellos que no están autorizados para el ejercicio de la profesión, poniendo en peligro la defensa de sus intereses. 3o. La dilación en la aplicación de justicia es en sí misma una denegación de ésta. Sin embargo y a pesar de ser reclamo unánime de quienes han tenido necesidad de ocurrir ante los tribunales, lo cierto es que los procedimientos mercantiles y civiles poco han cambiado en los últimos años. 4o. Por otra parte, la falta de una justicia oportuna tiene efectos graves en el ámbito económico, dado que afecta no sólo la confianza de los agentes económicos, sino que también se resiente en el factor de competitividad de las empresas. Asimismo, lo prolongado de los juicios incide negativamente en la planeación económica, elemento fundamental para el desarrollo nacional e internacional. 5o. Garantizar la cabal administración de la justicia como deber del Estado no se agota en la enunciación constitucional, es menester la modificación de instrumentos legislativos que la hagan factible, concretando los principios que la orientan: accesibilidad y expeditéz, de suerte que al proscribirse en los hechos la justicia por propia mano, se recupere la confianza y la credibilidad en los tribunales que deban impartirla. 6o. Por supuesto que la celeridad en la administración de justicia no debe sacrificar la pericia necesaria para su aplicación, de ahí que el objeto de este dictamen debe entenderse como parte integral de la reforma en materia de justicia del mes de diciembre de 1994, en la que destacan la creación del Consejo de la Judicatura a nivel federal y local y la institución de la carrera judicial, de suerte que la aptitud de quienes habrán de objetivar la justicia es un presupuesto necesario para que en la agilidad de los procedimientos se observen cabalmente los principios de la ley. 7o. En virtud de lo expuesto, las comisiones unidas que dictaminan consideran de suma importancia propiciar el desarrollo de las acciones que permitan cumplir con la garantía constitucional de justicia expedita e impulsar la reactivación económica a fin de dar lugar a mejores niveles de bienestar de la población, este último aspecto requiere que el marco legal aliente las actividades productivas, especialmente a las micro, pequeñas y medianas empresas, brindándoles además mejores condiciones de acceso al financiamiento. 8o. Las comisiones unidas que dictaminan, estiman que las reformas propuestas a los procedimientos civil y mercantil podrán contribuir al cumplimiento de los objetivos enunciados, así como del compromiso específico del Acuerdo para la Recuperación Económica, dentro del contexto de la desregulación para la competitividad y el crecimiento del empleo. 9o. Por lo que toca a las reformas al Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal y a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, coadyuvarán a atraer nuevas

fuentes de financiamiento estable, lo que aumentará la disponibilidad de recursos y por lo tanto hará el crédito más barato. 10. De suma importancia resulta la previsión expresa en los artículos transitorios en cuanto a que las reformas únicamente serán aplicables a los procedimientos judiciales que se inicien después de su entrada en vigor y exclusivamente respecto de obligaciones contraídas con posterioridad a esa entrada en vigor. Ni los deudores actuales ni aquellos que estén reestructurando adeudos vigentes serán afectados. 11. Lo anterior lleva a estas comisiones unidas a afirmar que la minuta con proyecto de decreto de la legisladora que se dictamina se encuentra dotada de la oportunidad necesaria por atender al reclamo generalizado de contar con tribunales que administren justicia de manera pronta, expedita, completa e imparcial, resultando igualmente conveniente, toda vez que al tiempo de salvaguardar el sistema de impartición de justicia que ha arraigado en nuestro país, concreta la expectativa de contar con procedimientos ágiles que permitan la certidumbre de los derechos que sean controvertidos. 12. La minuta con proyecto de decreto que se dictamina es producto de un trabajo serio y responsable de la legisladora, en que fueron consideradas aportaciones de diputados miembros de las comisiones unidas que dictaminan, lo que permite afirmar la coincidencia de éstas con los términos de la minuta sujeta a dictamen. 13. En atención a la diferencia de las materias que corresponden a cada uno de los ordenamientos objeto de la minuta con proyecto de decreto que se dictamina, las comisiones unidas de comercio y de justicia han determinado su análisis general en forma separada, destacando el contenido que a su juicio merece especial atención. I. Contenido de la minuta con proyecto de decreto enviada por la Cámara de Senadores La minuta con proyecto de decreto que se dictamina contiene reformas, adiciones y derogaciones a cinco ordenamientos, siendo éstos el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la Ley Orgánica de Nacional Financiera, el Código de Comercio, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, así como cuatro artículos transitorios. El objetivo general de la minuta con proyecto de decreto que se dictamina radica en la necesidad de contar con ordenamientos legales que permitan aplicar al caso concreto, las normas de una manera pronta y expedita, lo que habrá de lograrse con la previsión de procedimientos ágiles que hagan factible la definición jurídica de las controversias planteadas ante los órganos encargados de administrar justicia. La reforma se centra en las materias civil y mercantil, involucrando, con el ánimo antes mencionado, las normas adjetivas contenidas en el Código de Comercio y en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, cuyo contenido guarda congruencia por referirse su regulación a los procedimientos que contienen, en razón de su especialidad y en atención a las modificaciones que al respecto formuló el Senado de la República a la iniciativa del Ejecutivo Federal en ambos ordenamientos, las materias de cada uno se abordan en el siguiente apartado de este dictamen. Por cuanto hace a la Ley Orgánica de Nacional Financiera, la iniciativa del Ejecutivo Federal sustentó la propuesta de modificación al artículo 7o., en la necesidad de mejorar la calidad profesional de los jueces y magistrados y dotar a los juzgados de elementos técnicos y materiales de calidad, para lo que se requiere que el sistema

judicial cuente con más recursos, adicionalmente, en congruencia con la nueva situación jurídica del Distrito Federal, el alcance de la reforma es la eliminación de la exclusividad que la institución que regula el ordenamiento antes mencionado tiene para fungir como depositaria de títulos, valores o sumas en efectivo que se hagan por o ante la autoridad judicial del Distrito Federal, con objeto de que esos recursos sean administrados por el Tribunal Superior de Justicia de esa entidad federativa. Las comisiones unidas que dictaminan coinciden con la colegisladora en cuanto a la necesidad de atender los requerimientos materiales del sistema de administración de justicia del Distrito Federal, siendo un mecanismo idóneo para ello facilitar la constitución de un fideicomiso que se formará con los títulos o valores, así como con las sumas en efectivo que secuestren los tribunales de esta entidad y en consecuencia apoyan en su integridad el texto propuesto para el artículo 7o. de la Ley Orgánica de Nacional Financiera. Concerniente al Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, la iniciativa del Ejecutivo Federal plantea la reforma de la fracción XIII del artículo 750 y del artículo 2996, resultando la primera en el rescate semántico de la naturaleza del material rodante de los ferrocarriles, que conforme a la disposición vigente está catalogado como bien inmueble, siendo que naturalmente no le corresponde tal, al ser susceptible de traslado, lo que para efectos de la obtención de créditos importa la necesidad de la constitución de hipoteca, misma que no brindaría seguridad a los acreedores por la posibilidad de registrar diversas garantías sobre un mismo carro en diferentes entidades, dependiendo del lugar en que se constituyere. Estas comisiones unidas que dictaminan coinciden con el Senado de la República en la necesidad de reformar en el sentido que se hace la fracción XIII del artículo 750 del Código Civil mencionado. Por otra parte, resulta igualmente atendible la modificación propuesta al artículo 2996 del mismo código, que constituye un nuevo mecanismo que coadyuvará a incrementar los recursos crediticios para permitir el acceso con mayor facilidad a una vivienda digna, sin duda la cesión de créditos hipotecarios en la forma que se propone estimulará el desarrollo de formas de financiamiento que permitirán responder de mejor manera a ese reclamo social. Lo anterior motiva que estas comisiones unidas hagan suya en su totalidad las reformas planteadas por la colegisladora en la minuta con proyecto de decreto que se dictamina. II. Modificaciones introducidas a la iniciativa del Ejecutivo Federal por la Cámara de Senadores A. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Es de destacarse que en el ordenamiento de que se trata, como producto del análisis interno de la comisiones ordinarias competentes de la Cámara de Senadores a la iniciativa del Ejecutivo Federal, se realizaron modificaciones al contenido de 65 preceptos, de las cuales 47 guardan coincidencia con planteamientos concretos de diputados miembros de las comisiones unidas que dictaminan. Las comisiones unidas que dictaminan coinciden con la colegisladora en la necesidad de las modificaciones introducidas a la iniciativa del Ejecutivo Federal, al permitir con ello la claridad de los conceptos que involucran los preceptos, respondiendo finalmente al objetivo general de la reforma que radica en dotar de mayor agilidad a los procedimientos que contiene el ordenamiento de que se trata. La repercusión de algunos temas en la práctica forense amerita para estas

comisiones unidas que dictaminan sean abordados en específico, como a continuación se hace. El artículo 41 de la iniciativa del Ejecutivo Federal establecía la posibilidad de que la representación y facultades de quien actuase por sociedades mercantiles, podrían hacerse constar en instrumento otorgado ante corredor público, el Senado de la República estimó innecesario el establecimiento de esta regla; al respecto debe considerarse que el otorgamiento de facultades o poderes para la representación de una persona está comprendido en el ámbito del derecho sustantivo civil, cuyo carácter es local y que la figura del corredor público y su regulación se ubican en el derecho mercantil con carácter federal, por lo que no es adecuado que en el ordenamiento adjetivo local se establezca la posibilidad de otorgamiento de poderes, acto de naturaleza sustantiva civil y local, ante este fedatario, mercantil y federal, ya que dicho acto se ubica en el ámbito de actuación de los notarios públicos. Lo anterior sin que implique el desconocimiento de que habrá supuestos en que la personalidad de quien actúa a nombre de una sociedad mercantil se acredite con instrumento otorgado ante corredor público, en efecto, sería el caso de que este fedatario hubiere intervenido en la designación de funcionarios de la sociedad, órgano de la sociedad, que por el solo hecho de su designación tienen determinadas facultades por así señalarlo la ley, no pudiéndose entender que derivan del otorgamiento del instrumento como si ocurre respecto de las facultades, cuyo otorgamiento consta en la escritura pública en que se consigna un poder. Estas razones animan la consideración de las comisiones unidas que dictaminan para establecer su coincidencia con la determinación de la legisladora consistente en no modificar en el sentido anotado el precepto antes mencionado. La atinada exclusión de la modificación del artículo 55 contemplado en la iniciativa del Ejecutivo Federal, en atención a que no aporta nuevos elementos, por referirse a la prohibición de renunciar por convenio de las partes, a los recursos, al derecho de recusación, a la alteración, modificación o renuncia de las normas de procedimiento, salvo cuando se pactare el juicio arbitral, siendo como es que el propio ordenamiento de que se trata contiene normas específicas para este tipo de juicios. Igualmente atinada resulta la consideración de las comisiones dictaminadoras del Senado de la República, para excluir de la reforma la previsión en el artículo 71 de que la certificación de copias no causará contribución alguna, toda vez que atendiendo al sistema constitucional de distribución de competencia legislativa que rige para el Distrito Federal, es atribución de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal esa determinación de carácter fiscal, misma que está contemplada en sentido positivo en el artículo 256 del Código Financiero del Distrito Federal, que en el rubro "derechos por la prestación de otros servicios", contempla las cuotas que deben cubrirse por la expedición de copias certificadas por parte de las autoridades administrativas y judiciales del Distrito Federal. La innovación contemplada en el artículo 112 de la minuta con proyecto de decreto que se dictamina, consistente en que la persona autorizada por las partes para oír notificaciones, deviene en una suerte de mandatario judicial que en la iniciativa del Ejecutivo Federal acota a las materias civil y mercantil la obligación de que las personas así autorizadas sean licenciados en derecho, con lo que se hubiese permitido que en la materia familiar participaran con ése mismo carácter, quienes no tuviesen esa calidad profesional,

atinadamente la colegisladora no limita a dichas materias esa representación, al no hacer mención expresa de ninguna. Se destaca la determinación de las comisiones competentes del Senado de la República de excluir los artículos 430 a 441 que en la iniciativa del Ejecutivo Federal integraban el Título Séptimo denominado "de los juicios sumarios", coincidiendo las comisiones que dictaminan con la decisión del Senado de la República por estimarla acertada, en razón de que la regulación propuesta podría originar problemas de interpretación con las propias disposiciones contenidas en la minuta con proyecto de decreto que se dictamina, así como con las disposiciones vigentes del ordenamiento de que se trata, adicionalmente se toma en cuenta el objetivo primario de la reforma que es precisamente la simplificación de trámites con el fin de hacer más accesible la justicia, lo que se trastocaría con la previsión de un procedimiento sumario, que en los términos propuestos habría originado su recurrencia en detrimento de las restantes vías que en el ordenamiento de que se trata están contempladas. Asimismo, la colegisladora estimó necesario adecuar el texto del artículo 468 de la iniciativa del Ejecutivo Federal, de cuya redacción se desprendería la posibilidad de que se constituyese garantía hipotecaria sin necesidad de escritura pública, respecto de lo cual cabe señalar que la constitución de dichas garantías está regulada por las disposiciones del Código Civil, de ellas se desprende el requisito de escritura pública, por lo que una disposición adjetiva como la de cuya reforma se trata, no podría señalar algo diverso, ya que además de la imposibilidad de modificar en este ordenamiento adjetivo la forma en que se constituye este derecho real, dejar la redacción como se pretendía en la iniciativa hubiera provocado confusión y con ello inseguridad jurídica, ya que las normas sustantivas del Código Civil en contrario seguirían vigentes. Por ello, estas comisiones unidas que dictaminan coinciden con la colegisladora en la pertinencia de modificar el precepto mencionado a efecto de referir en forma expresa la constitución en escritura pública de la garantía de que se trata. Las comisiones del Senado de la República estimaron necesario incluir la modificación del artículo 12 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, no contemplado en la iniciativa del Ejecutivo Federal, a efecto de que en congruencia con el artículo 470, se refiriese a la inscripción de la demanda en el Registro Público de la Propiedad, en el caso del juicio especial hipotecario y no ya de la cédula hipotecaria como se establece en ambos dispositivos hasta ahora vigentes. En relación a las reformas, adiciones y derogaciones contenidas en la minuta con proyecto de decreto que se dictamina, por lo que hace al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, estas comisiones unidas de Comercio y de Justicia, coinciden plenamente en todos sus términos con la colegisladora, al estimar que con ellas se alcanzan los objetivos de simplificación procedimental que hará los juicios más ágiles y expeditos.

B. Código de Comercio. Siguiendo la metodología aplicada para el análisis de las modificaciones introducidas a la iniciativa del Ejecutivo Federal por la Cámara de Senadores, referentes al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es de señalarse que en cuanto al Código de Comercio la Cámara de Senadores tanto en el trabajo de comisiones como en el pleno modificó el contenido de 36 preceptos, de los cuales 12 guardan coincidencia con planteamientos concretos de diputados miembros de las comisiones unidas que dictaminan. Estas

comisiones dictaminadoras, son coincidentes con la legisladora en la necesidad de las modificaciones introducidas a la iniciativa del Ejecutivo Federal, en razón a lograr una mejor y mayor claridad en el contenido de conceptos y preceptos, así como, cumplir con el objetivo central de la reforma que es el lograr una pronta y expedita impartición de justicia en materia mercantil. Por su importancia se señalan entre otros: Se coincide con la legisladora en que la iniciativa del Ejecutivo Federal era omisa en aclarar la procedencia de las pruebas supervenientes, lo que privaría a las partes de un medio de prueba que pudiese ser trascendental en la resolución judicial de la controversia, por lo que se estima atinada su inclusión mediante la modificación del párrafo tercero de la fracción III y la fracción IV del artículo 1061 que las reconocen. A estas comisiones unidas resulta atinada la modificación al artículo 1076 contenido en la iniciativa, relativo a la caducidad de la instancia que la hace congruente con las modificaciones al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal. Igualmente resulta atinada la modificación realizada por las comisiones dictaminadoras del Senado de la República, en relación al artículo 1115, en el sentido de que ésta era omisa en señalar la consecuencia de la tramitación de una cuestión de competencia. Se destaca la procedente modificación al texto del artículo 1116 en su penúltimo párrafo realizada por el Senado de la República que, al dejar sin validez actuaciones que podrían vulnerar derechos constitucionales de las partes por haberse sustanciado ante Juez incompetente, se salvaguarda la garantía del legalidad contenido en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como se considera atinada por los mismos motivos, la modificación que las comisiones dictaminadoras del Senado de la República realizaron al penúltimo párrafo del artículo 1117. Atinado resultó agregar, como lo hizo el Senado de la República en el artículo 1128 a las excepciones de orden y exclusión, en virtud de ser éstas, como las de falta de cumplimiento del plazo o de la condición a que está sujeta la obligación, excepciones procesales que deben resolverse de modo incidental y no hasta la sentencia definitiva, ya que el Juez no debe de entrar al fondo del asunto, sino ver la oportunidad de la acción intentada, logrando así acortar la duración de un juicio. Se consideran atinados los ajustes hechos por la legisladora a la redacción del artículo 1163 de la iniciativa que hace más claro el precepto de la modificación en los diversos supuestos que contempla. Adecuada se estima por estas comisiones unidas, la modificación del artículo 1256 de la iniciativa, en razón de que ésta hacía depender la validez de la prueba pericial de la carga procesal de pago de honorarios del perito tercero en discordia, al considerar que se estimase como único peritaje, el rendido por el perito de su contrario, en caso de la falta de pago. Con ello se colocaría en desventaja a una de las partes en el proceso rompiendo el principio que debe de regir a todo juicio y que lo es el de equilibrio procesal y que generalmente lo sería la parte débil económicamente, que por no poder pagar la mitad de los honorarios del perito tercero en discordia, ya que el peritaje de la parte contraria difícilmente le favorecería. La modificación apuntada regula en forma más justa para las partes las consecuencias legales por el no pago de los honorarios del perito tercero en discordia. Las comisiones unidas del Senado de la República adecuadamente a juicio de estas comisiones de la

Cámara de Diputados, efectuaron modificaciones a los artículos 1139, 1163, 1203, 1253 y 1339 a efecto de mejorar la redacción y lograr una mejor y mayor claridad en el contenido de dichos preceptos. C. Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. La iniciativa del Ejecutivo Federal contemplaba la reforma del cuarto párrafo del artículo 348 y la adición de un artículo 356-bis, los temas básicos de ambos preceptos estaban constituidos por un lado por la posibilidad de que las instituciones de crédito pudiesen ser al mismo tiempo fiduciarias y fideicomisarias y por el otro en la previsión de un procedimiento en aquellos fideicomisos, cuyo propósito fuese el establecimiento de un mecanismo alternativo de pago de obligaciones contraídas por el fideicomitente y en el que se hubiese pactado que, en cumplimiento de los fines del fideicomiso, fuesen enajenados los bienes cuya propiedad haya sido transmitida a la fiduciaria, dicho procedimiento establecía la designación de común acuerdo de un subastador, mismo que podría ser una institución de crédito, un notario público o un corredor público, este subastador, a solicitud del acreedor, cuando al vencimiento de la obligación no hubiere recibido el pago correspondiente, notificaría al fideicomitente, quien podría oponerse a la enajenación si demostrara que la solicitud no estuviere debidamente requisitada, no hubiere vencido el plazo de la obligación o exhibiendo el importe del adeudo o el comprobante de pago al acreedor, en caso contrario se procedería a la enajenación de los bienes fideicomitados en acto público. Este último tema fue motivo de reflexión profunda en el Senado de la República, determinando la supresión del texto del artículo 356-bis, considerándola una de las disposiciones más controvertidas. En efecto, en la reunión de conferencia con las comisiones competentes de la Cámara de Senadores, diversos diputados manifestaron como preocupaciones, en primer lugar la circunstancia de que el deudor enfrentaría una gran dificultad para determinar por sí el monto de la deuda, la global y la que periódicamente debe cubrir, por lo que ante duda u oposición sobre la cantidad líquida exigida no se preveía una forma de hacer cierta jurídicamente dicha cantidad, así como tampoco la de hacer valer esa duda u oposición y en vinculación con ello la determinación de si éste ordenamiento hubiera sido el apropiado para establecer el medio para obtener esa certeza. Otra preocupación atendía a la oposición o defensa que tendría el fideicomitente, ya que si bien en nuestro sistema jurídico se regula la actuación de árbitros y notarios públicos como auxiliares de la administración de justicia, en la que se da como elemento fundamental la voluntad de las partes para ello, también se prevé en el arbitraje para la ejecución de laudos, la intervención judicial y para el caso de los notarios públicos en los asuntos sucesorios, la inhibición de su actuación ante una controversia, por lo que se planteaban cuestionamientos relativos a la actuación del subastador en caso de que el fideicomitente tuviese excepciones diferentes a las de defectos de la solicitud de la institución de crédito, exhibición del comprobante de pago o la falta del cumplimiento del plazo para la exigencia, tales como la litis pendencia o la conexidad, esto es, no se contemplaban supuestos como la demanda del deudor contra la institución de crédito en relación al mismo crédito, la existencia de la compensación, la existencia de una demanda judicial de la institución de crédito en contra del deudor por otro crédito, anterior al requerimiento del subastador y finalmente la ausencia de la consideración de que interviniese la autoridad judicial en el

procedimiento propuesto. Las inquietudes manifestadas avalan la determinación de las comisiones unidas que dictaminan en el sentido de hacer suya la decisión de la legisladora en el sentido de la supresión del artículo 356-bis, así como la relativa a la modificación que se hace del artículo 348 de la misma. Por cuanto hace a las disposiciones transitorias, la iniciativa del Ejecutivo Federal contempló cinco artículos con ese carácter, determinando el Senado de la República eliminar el que aparecía con el numeral segundo y modificar el tercero, en razón de lo que se implica en general la modificación de este apartado de la iniciativa mencionada. En efecto, la redacción del artículo primero transitorio contenido en la iniciativa podría haber generado distintas interpretaciones ajenas al ánimo que lo inspiró, lo que motivó el cambio de redacción para dejar asentado en forma clara que las reformas realizadas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y al Código de Comercio, entrarán en vigor 60 días después de su publicación en el Diario Oficial de la Federación y que no se les aplicarán a quienes hubieren contraído créditos con anterioridad a su vigencia, estén o no sujetos a procedimiento judicial, excluyéndose igualmente de su aplicación las novaciones o reestructuraciones de créditos contraídos también con anterioridad a su vigencia, igualmente consideró la legisladora que no es dable la voluntad de las partes para determinar su aplicación, de lo que se desprende la supresión del artículo segundo transitorio contenido en la iniciativa del Ejecutivo Federal, en esta razón resulta natural recorrer la numeración de los transitorios restantes. Igualmente se modifica el artículo tercero transitorio, para el efecto de expresar que la reforma a La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, previsión que ciertamente se contemplaba en el artículo cuarto transitorio de la iniciativa del Ejecutivo Federal, sin embargo, se estima acertada la decisión de la legisladora de agregar la previsión de que la misma será aplicable a los fideicomisos que se celebren con posterioridad a dicha entrada en vigor y la prohibición de que tales fideicomisos puedan ser instrumentos para novar créditos contraídos con anterioridad a su vigencia. En virtud de las razones que en general fueron expuestas y atento a las específicas que por su importancia fueron destacadas, las comisiones unidas que dictaminan hacen suyo en todos sus términos, el contenido de la minuta con proyecto de decreto enviada por la Cámara de Senadores. Por las consideraciones antes señaladas, las comisiones unidas de Comercio y de Justicia que suscriben, se permiten someter al pleno de la Cámara de Diputados, el siguiente PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, DE LA LEY ORGANICA DE NACIONAL FINANCIERA, DEL CODIGO DE COMERCIO Y DE LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO Artículo primero. Se reforman los artículos 12; 35;36;38;39;41;42;43;47;53;56;57;58; 59; 62 fracciones 11 y IV; 65; 71; 72; 73 fracción IV; 81; 87; 88; 89; 90; 95; 96; 97; 99; 104; 106; 108;109; 111; 112; 113; 114 fracción 1; 116; 118;120;121;123;124;125;128;129;130; 137 fracciones 1,11 y IV; 1 37-bis, primer párrafo y fracciones 111, IV y V; 139;140 fracciones 111, V y VI; 141;142;149;154;160;163, tercero y cuarto

Párrafos; 165;166;167;168; 171 tercer párrafo; 190; 201; 202; 214; 240 primer párrafo; 255 fracciones II y V; 257; 260; 261; 262; 264; 266; 267; 268;270; 271 tercero y cuarto párrafos; 272-C; 272-G; 290; 291; 298; 300; 301; 308; 310; 313; 324; 327 fracción I; 340; 346; 347; 348;349;350;351;352;353;357;359; 398 fracción II; 426 fracción I; 468; 469; 470; 471;476;479;481;483;484;486;487;488; 515; 531; 546; 582 primer párrafo; 583; 654; 684; 685; 690; 691; 692; 693; 694; 696; 697; 698; 702; 703; 704; 705; 706; 708; 709; 712; 713, 714; 725; 726; 896 y los artículos 2o.; 5o.; 16 primero y tercer párrafos; 17; 20, fracciones I y 111; 21;47, del Título Especial, De la justicia de paz y se adicionan un párrafo segundo al artículo 63; un tercer párrafo al artículo 72; un segundo párrafo y cuatro fracciones al artículo 105; un cuarto, quinto, sexto, séptimo y octavo párrafos al artículo 112; una fracción VII al artículo 140; un segundo párrafo al artículo 212; un segundo párrafo a la fracción V y una fracción VIII al artículo 255; una fracción VI al artículo 426; un segundo párrafo al artículo 797, pasando el actual segundo a ser tercero; se derogan los artículos 263; 272-B; 478 y 20 fracciones IV a VII; 22 y 39 del Título Especial, De la justicia de paz, así como las denominaciones existentes entre los artículos 261 y 262, 264 y 265, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

A la par de dichas consideraciones en el uso de la palabra varios de los diputados hacen ciertas manifestaciones respecto a las carteras vencidas y su opinión sobre las reformas por realizar, pues existían opiniones divididas acerca si las reformas buscaban una justicia prona y expedita o bien buscaban un beneficio aún mayor para las Instituciones de Crédito en el cobro de carteras vencidas lo cual afectaría sin duda a la población más necesitada, dichas cuestiones considero que tienen intrínseca relación con el tema que nos ocupa, motivo por el cual me permitiré transcribirlas a continuación.

Tiene la palabra el diputado Joaquín Humberto Vela González, del Partido del Trabajo. El diputado Joaquín Humberto Vela González: Gracias, señora Presidenta; compañeros legisladores: El tema que hoy nos trae a esta tribuna es un tema que, desgraciadamente, afecta el patrimonio y los intereses de muchos mexicanos. Tradicionalmente en México, existía una legislación que permitía a no existir problemas de cartera vencida tan agudos como los que ahora se tienen, permitía que hubiera instancias para que efectivamente se hicieran más largos y algunas veces tortuosos los juicios. La legislación que hoy se somete a consideración de esta Cámara tiene dos puntos centrales, que tienen que ver, el primero, con agilizar esos procedimientos y el segundo, crear las bases para establecer un mercado secundario de cartera vencida. Los razonamientos que mi partido, el Partido del Trabajo, ha establecido desde hace año y medio en esta tribuna, creo que son claros y son inalterados. No queremos, de ninguna manera, modificar esa línea de

pensamiento y queremos hacer con ustedes algunas reflexiones. Sin duda que las modificaciones de carácter legal que se proponen atienden el primero de los problemas que se pretende atacar. Efectivamente se hace más ágil, se hace más expedita, hay mayor eficiencia y mayor productividad en la impartición de justicia. Pero ese problema, señores, lo que debemos de preguntarnos es: ¿en qué contribuye a destrabar un problema de crisis económica profunda que vive nuestro país, que no está siendo atacado desde el fondo? Resulta que ahora la preocupación de todos los legisladores, pero principalmente la preocupación del Ejecutivo, a través de la Secretaría de Hacienda y también ahora de la Secretaría de Comercio, es cómo buscamos encontrarle caminos al ámbito de la esfera de la circulación financiera para resolver un problema que ya nos está ahogando ¿Por qué no llegamos realmente a la conclusión de que lo que necesitamos es buscar mecanismos precisos para poder darle solución al único problema que verdaderamente va a solucionar todos los problemas de la cartera vencida? ¿Cree encontrar camino para que la actividad productiva efectivamente se desarrolle en nuestro país? Pero no, los funcionarios de Hacienda, los funcionarios de la Secretaría de Comercio, legisladores de todas las fracciones, parece ser que hemos caído en el juego de que tenemos que buscar mecanismos que hagan cada vez más sofisticado el procedimiento financiero. Señores: podemos inventar mecanismos diversos, pero si no destrabamos el aparato productivo, tarde o temprano la crisis nos va a estallar en las manos, cada vez más y hoy la muestra es evidente. Tenemos en dos años un crecimiento del 500% a la cartera vencida. Tenemos ahora una propuesta que puede ser impecable desde el punto de vista técnico-legal, pero que yo me pregunto ¿En qué contribuye esto?, en términos reales se lo digo a los diputados que piensan argumentar a favor, ¿en qué contribuye a verdaderamente destrabar lo que nos interesa, que es hacer que nuestro país deje de estar empantanado en esta crisis económica tan profunda y que efectivamente podamos desarrollarnos en el ámbito económico, como país, para poder superar este problema? Todo mundo sabe que siempre en las crisis económicas se producen reestructuraciones internas. Todo mundo sabe que al interior de las crisis económicas siempre los que más capital tienen absorben a las empresas pequeñas y medianas que están en quiebra. Ahora todo el listado de cambios de carácter jurídico que se nos presenta en esta Cámara, es para hacer y favorecer ese proceso, que de manera más inmediata, más expedita, los bancos puedan disponer de los bienes que como garantía prendaria dejaron los deudores con ellos. Señores, muy bien, hacemos más eficiente esto, pero ¿En qué contribuimos para que ese problema, ni siquiera tuviéramos que llegar a ese problema? ¡Ningún deudor fue al banco con la idea de no pagar, todos fueron con la intención de tener esos recursos para poder ampliar su planta, para poder generar mayores empleos y para poder obtener una mayor rentabilidad para su empresa! Pero desde mediados de 1992 esta situación ha venido creciendo como una bola de nieve que no creemos en el Partido del Trabajo, que con estas medidas le demos una solución de fondo, repito, señores y aquí quiero destacar un trabajo muy importante que diputados de las diferentes fracciones han realizado en la comisión de apoyo a la producción y que están planteando que no solamente las soluciones se deben plantear en el ámbito financiero,

que tienen que ubicarse en el ámbito de fomentar las actividades productivas, porque solamente ahí es donde se puede lograr hacer crecer la riqueza social, el valor agregado nacional, que es el que podría estar sujeto a las redistribuciones en términos de la circulación que se plantea. Si no razonamos de esa manera, no tendría sentido. No quiero cuestionar los artículos, no quiero señalar... en lo particular entrar a ver si el artículo 1053 del Código Civil del Distrito Federal está bien la modificación que se hace o no, el problema es cómo, cómo señores, si esta medida nos puede servir para atacar el problema de fondo y aquí quiero señalar un razonamiento que hace un año hacíamos. Se nos vino y se nos presentó aquí el problema de las UDIS como un aspecto que resolvía muchos problemas ¡Señores, a un año, a un año de que se aprobaran las UDIS, hoy muchos de los deudores que reestructuraron su cartera en UDIS hoy tienen más problemas que los que tendrían si hubieran mantenido su deuda en los mecanismos que mantenían anteriormente, por una razón muy sencilla que la dijimos desde aquella época; resulta que lo que estaban planteando las UDIS era indizar las deudas al Índice Nacional de Precios al Consumidor, pero los ingresos de la gente que indizaran sus deudas no estaban indizados, esa situación tarde o temprano nos iba a provocar esta situación! Yo recuerdo y para no hacernos de la vista gorda, que nosotros votamos a favor, porque nuestro razonamiento, igual que el de otras fracciones, nuestro razonamiento es si en algo ayuda a resolver el problema de la cartera vencida, adelante, pero hoy compañeros, creo que podemos llegar todos a la conclusión de que no fue así, de que fue un fracaso. Por ello, yo quiero preguntar a los compañeros que van a argumentar a favor de estas reformas, sin desconocer que efectivamente ha habido sensibilidad política para retirar muchos de los aspectos más negativos que esta legislación planteaba; solamente mencionar el de la retroactividad, que era totalmente inconstitucional y que no tenía ninguna razón de ser, pero muchos más que creo que efectivamente han sido quitados, pero que desde nuestro personal punto de vista siguen manteniendo el problema en sus mismos términos. Finalmente la razón fundamental era hacer más expeditos estos mecanismos y si eso sigue vigente, aunque hayan incorporado muchos puntos de vista y opiniones que algunos deudores de la banca han planteado, eso debemos reconocerlo, sin embargo, el problema y el objetivo, éste primer objetivo, sigue que vigente. Creo, sin embargo; el segundo gran planteamiento que se hacía con estas leyes puede ser, puede ser, así lo quiero dejar planteado, un mecanismo que nos dé salida, si se crearan las bases para generar un mercado secundario de deudas o de carteras vencidas, pudiera encontrar por ahí algunos canales que permitieran algunos bancos capitalizarse y que algunas de las deudas que ve, efectivamente ya son impagables por la cantidad de intereses y de acumulación de intereses que existen, pudieran encontrar una salida viable. Pero creo que finalmente la única salida que existe, señores, podemos encontrarle mecanismos nosotros como legisladores los propios deudores, pero el problema que surgiese en el fondo de toda esta discusión sigue vigente y es el problema de que en tanto no haya recuperación económica, todo lo demás pues no dejarán de ser meros esquemas paliativos que si bien en esta ocasión no pasó lo lesivo de esta legislación que perjudicara y que sea retroactiva a todos los deudores, de aquí en adelante estas medidas y lo

quiero plantear claramente, pueden ser, en lugar de ser un instrumento que quite obstáculos a la recuperación y que quite obstáculos a inversión real, que se ubique en el ámbito productivo, puede tener un riesgo y lo quiero plantear y el riesgo es que la preocupación fundamental de una legislación de este tipo es que genere certeza y certidumbre a la inversión. Pero, señores, desde nuestro punto de vista como partido decimos, la preocupación que tiene el Ejecutivo es solamente garantizar la certeza y certidumbre a la inversión del capital financiero. No creo que estas medidas y estas leyes todo este paquete de leyes que hoy se planteando generen certeza y certidumbre al productor, a todo aquel empresario productivo porque con estas medidas, al hacer más expeditas la ejecución digamos de la justicia, lo que va a ser es que ahora cualquier empresario que solicite un nuevo crédito, sabe que pende sobre su cabeza una legislación más expedita que hará que al solicitar ese crédito lo piense cuando menos dos veces, porque ahora ya no van a tener mecanismos que pudieran permitirle esperar una recuperación económica determinada, ahora no va a haber esa posibilidad. Por lo tanto cualquier empresario que solicite un crédito sabe que se está ateniendo a reglas que van a hacer que lo que los bienes que deje como garantía prenda van a estar jugando permanentemente el papel de ser recuperados por la banca y quedarse con ellos. Bueno, entonces, ese mecanismo, nos quedó una pregunta, ¿ese mecanismo garantiza certeza y certidumbre para que los inversionistas ahora con estas nuevas leyes vayan a los bancos, soliciten más créditos, generen más empleos, generen más ingresos para los mexicanos? Mi opinión, señores, es que no. Mi opinión es que la gente, que es el efecto que va a suceder, es que va a inhibir los nuevos créditos y en consecuencia se va a inhibir la inversión y no vamos a tener estos mayores empleos y no vamos a tener esos mayores ingresos. Por ello, qué es lo que tenemos que hacer... tenemos que buscar mecanismos que sí solucionen de fondo no el problema resultado de, o sea, no el problema solamente de la cartera vencida, sino la causa que ha originado que exista esa cartera vencida; eso es, necesitamos cuestionar a fondo el modelo de política económica que plantee la necesidad de sí contar con una política industrial activa; de sí contar con políticas de fomento a sectores productivos, determinados que nos permitan destrabar la razón de todo este problema que hoy nos encontramos discutiendo que es la trabazón que existe en el aparato productivo. Cuando todos los productores, los empresarios tengan, se destrabe ese crecimiento, señores estaremos hablando de otra cosa y seguramente no estaremos tan preocupados por andar generando mecanismos tan sofisticados o menos sofisticados que los que ahora estamos tratando de imaginar y seguramente muchas de las reformas que hoy se ponen a discusión hubieran resultado innecesarias, porque ningún deudor tendría los problemas ni los bancos tendrían la necesidad de actualizar esta legislación para poder solucionar su problema. Debemos en consecuencia y estamos de acuerdo, conformar un ámbito de discusión que discuta estos problemas, así como en el corto plazo vamos... nuestro partido va a firmar el punto de acuerdo para que exista esta comisión que medie entre los deudores y los bancos y que pueda encontrarse una solución de corto plazo, pero que no va a tener solución porque bueno, pues podemos hacer otra tregua, mañana se vence la prueba planteada, puede tal vez, en el mejor de

los casos, buscarle una solución de corto plazo, pero no la estamos encontrando, la solución de fondo y la solución de fondo es, señores, destrabar el aparato productivo, porque destrabando el aparato productivo todos tendremos ingresos para pagar las deudas y no tendremos los problemas que ahora discutimos. Muchas gracias. La Presidenta: Tiene el uso de la palabra el diputado Víctor Manuel Quintana Silveyra, del Partido de la Revolución Democrática. El diputado Víctor Manuel Quintana Silveyra: Señora Presidenta; compañeras y compañeros diputados: Cuando ve una iniciativa como ésta, que se dictaminan y se votan con tanta celeridad, queda en el aire la gran duda ¿Cuál es la prioridad de este Gobierno, la salvación de los banqueros o la salud de la nación? Cuando recorre uno la iniciativa original tal cual salió de Los Pinos, la duda es aún más grande ¿Cómo pudo el Ejecutivo concebir e intentar hacer pasar una ley que pondría a millones de familias mexicanas al borde del desalojo de su hogar y al país al borde de miles de estallidos sociales cotidianos? Se necesita estar lejos, muy lejos de los sentimientos de la nación y muy cerca de las exigencias del capital financiero. Muy lejos de la vida y de los sufrimientos de las mexicanas y de los mexicanos y muy cerca de las fórmulas económicas librecas para hacer llegar al Congreso una iniciativa de decreto como la que hizo llegar el presidente Zedillo, el 28 de marzo. Se necesita tener mucha confianza y cinismo en la subordinación del Legislativo al Ejecutivo; en la impunidad de la acción legislativa para pensar como seguramente lo hizo el régimen, que una iniciativa como la original pasaría pronto y sin ninguna modificación. Muy grande fue el sobresalto de los deudores y de las personas que creen en la justicia cuando se conocieron los términos de la iniciativa original. Se pedía que se legalizaran el que las deudas pudieran ser reconocidas ante los simples actuarios, que se pudiese renunciar a las instancias en el procedimiento, que los jueces pudieran variar la litis a petición de los actores, que los remates fueran verdaderos atracos, que los embargos se pudieran notificar por fax o por teléfono, que en suma, las garantías individuales consagradas en los artículos 14 y 16 de la Constitución Federal, se tornaran en simples exposiciones de motivos. Desde el inicio de esta legislatura, han abundado las propuestas para empezar a edificar una solución al problema de la cartera vencida, problema que de ninguna manera provocaron los deudores. Nuestras calles, nuestros foros han conocido no sólo la protesta airada de los deudores, sino sus alternativas de solución que han ido presentando, pero este Gobierno fija su mirada al norte del Bravo y a lo más alto de la pirámide social y sus urgencias no son ni las de los productores y sus afanes no son los de las familias honestas; las energías, los proyectos, los afanes y la poca imaginación de este régimen, sus propuestas legislativas, se orientan no a reactivar la economía de la población, sino a proteger los intereses de los que enriqueció una vez al venderles los bancos y una segunda vez con los programas de rescate. Así de grave, así de antihumano es el derecho que el régimen neoliberal trata de imponernos, para legitimar las cotidianas y masivas acciones expropiatorias en favor del capital financiero, asentado aquí y en el extranjero, pero al fin y al cabo sin patria alguna. Siendo que el derecho privado y en especial el derecho mercantil, han sido codificados como derechos de la clase poseedora, hasta dónde no llega el régimen actual cuando propone reformar ese derecho, no para modernizarlo, sino

para hacerlo todavía más clasista, más protector de un sector que es el capital financiero, hasta dónde llegará el régimen actual cuando los nuevos científicos llegados al poder hace dos sexenios, necesiten enmendarle la plana a Porfirio Díaz, a Limantour, a Corral y a Baranda, para imponer un derecho todavía más clasista, más expropiatorio, más protector de los fuertes ante los débiles. Todo esto quiere decir que la clase gobernante ha vuelto definitivamente la espalda al pueblo, a quien juró defender, en quien cimenta toda su legitimidad, según rezan los artículos 39 a 41 de nuestra Carta Magna. No conforme pues, con seguir imponiendo a sangre y fuego un modelo económico que mata a los productores para salvar a los especuladores; no conforme con una torpe política de reprivatización y nula vigilancia a los bancos; no conforme con haber gastado ya más del 6% del producto interno bruto en inútiles programas de rescate financiero, el Ejecutivo pretendió dismantelar el último reducto defensivo de los deudores, buscando la injusta e inconstitucional retroactividad de estas leyes. Pero si bien la dignidad huyó para siempre de los actos de un gobierno genuflexo ante las exigencias de los banqueros, la dignidad se expresó ahora en las miles de voces de los deudores de la banca, organizados sobre todo en El Barzón, en las voces de miles de personas que generan la riqueza nacional y que viven de su trabajo honrado y que se organizan para pagar lo que deben en justicia y no lo que las leyes de los especuladores y los tecnócratas les dictan; la dignidad habló en la acción enérgica de las mujeres y los hombres barzonistas que llegaron hasta el Senado de la República y hasta esta soberanía, para entregar sus protestas y sus propuestas. Con una responsabilidad cívica y visión del bien común que ya quisiera el Ejecutivo, El Barzón plantó no el simple rechazo a lo que ellos llaman la ley Zedillo, sino una serie de modificaciones para quitarle el filo de agresividad en contra de las familias y de las empresas. Afortunadamente hubo por fin algo de sensibilidad política de parte de nuestro colegas de la cámara alta y de parte de algunos diputados. Por fin se escuchó el clamor de la población agobiada por las deudas y se operaron en la iniciativa original más de 100 modificaciones a propuesta de El Barzón. La más relevante de ellas consignada en el artículo primero transitorio. A pesar de estos indudables avances logrados por los deudores organizados, la iniciativa de decreto en cuestión sigue funcionando en una lógica favorecedora del capital financiero y aunque se lograron anular aspectos muy agresivos, hay que dejarlo bien claro, no se trata para nada de una propuesta que favorezca a los deudores o a la reactivación de la economía, menos aun cuando se preparan ya nuevas iniciativas de ley todavía más expropiatorias. Es así que valorando la victoria indudable y los avances logrados por El Barzón, no nos oponemos a su sugerencia de ellos, a esta iniciativa. Sin embargo, teniendo en cuenta que aun con las modificaciones, la ley no resulta de ninguna manera beneficiosa para los deudores, nos abstendremos en la votación y presentaremos propuestas en lo particular. En todo caso el Partido de la Revolución Democrática seguirá sosteniendo el acuerdo político a que ha arribado junto con las otras tres fracciones parlamentarias y que se leerá dentro de algunos momentos. La fracción del Partido de la Revolución Democrática con esta votación externa, una vez más, todo su apoyo a los deudores organizados y quiere decirles que el México nuevo está naciendo en base a sus movilizaciones,

que el México que se resiste a morir aún es muy fuerte, pero que juntos los deudores y la gente de los partidos que amamos la democracia, habremos de llegar a buen término. Muchas gracias. La Presidenta: Tiene el uso de la palabra el diputado Agustín Torres Delgado, del Partido Acción Nacional. El diputado Agustín Torres Delgado: Señora Presidenta: señoras y señores diputados: El grupo parlamentario de Acción Nacional apoya en lo general el dictamen que hoy se discute, porque consideramos que las reformas buscan en gran medida hacer realidad la garantía contenida en el artículo 17 constitucional, para que se administre la justicia en forma expedita y los tribunales dicten sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Sin embargo, señalamos que la práctica de presentar reformas y adiciones diversas a leyes al mismo tiempo, además de ir en contra de la técnica legislativa, dificulta su discusión. No debemos permitir que en el futuro se sigan presentando este tipo de misceláneas. Ya en diciembre de 1994, el entonces diputado Dionisio Pérez Jácome manifestó que en el futuro no se aceptaría la presentación de iniciativas en paquete, por lo que insistimos en beneficio del fortalecimiento del Poder Legislativo, a preservar el orden que establece la práctica legislativa y proporcionar con ello los debates serios y discusiones responsables y conscientes. Acción Nacional ha sostenido desde su fundación que la realización de la justicia es atribución primaria del Estado, que la honesta, objetiva y secundada actuación de este valor es la mejor garantía que pueda otorgarse a los derechos fundamentales de la persona y de las comunidades naturales, además de ser condición necesaria de armonía social y el bien común. Es tradicional la frase de que la delincuencia va siempre un paso adelante de la policía. Esta frase cotidiana no es más que el reflejo de una verdad que se deriva particularmente en la actualidad de que primero se dan los hechos y luego el derecho. El vertiginoso cambio que se produce constantemente en las sociedades modernas en lo político, en lo económico y en lo social, obliga al legislador a estar renovándose constantemente, a tener un claro concepto de cambios que, repito, se dan mucho más rápido en las sociedades modernas, para poder así ajustar el derecho a estas constantes transformaciones. Nuestros códigos procesales más importantes en el ámbito de las relaciones civiles y mercantiles en particular, indudablemente llenaron su función, pero también indudablemente han sido rebasados por los cambios sufridos. El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 10 de septiembre de 1932 y sus últimas reformas se llevaron a cabo en 1993 y 1994. El Código de Comercio se publicó el 7 de octubre de 1889 y estas dos fechas pueden darnos la idea de su venerable antigüedad. A partir de las fechas antes mencionadas nadie podría negar el formidable avance con los consecuentes cambios que han existido en cuanto a las relaciones sociales, tanto civiles como mercantiles, cambios que pueden ejemplificarse en materia civil con la necesidad que llevó al Tribunal Superior de Justicia y a este Congreso, a la creación de tribunales especiales para la materia familiar, para el arrendamiento y para los concursos. En materia mercantil basta recordar desde las legislaciones que preveían la prueba de un préstamo, hasta la legislación que en materia de títulos de crédito define al título como el derecho mismo incorporado a éste. Por lo tanto, se hace patente la necesidad de la constante actividad del Poder Legislativo para que la sociedad no

se encuentre desprovista de los elementos que el derecho positivo debe proporcionarle para su seguridad en cuanto a las relaciones entre sus integrantes. En materia procesal no sólo era necesario el tratar de prever el derecho positivo, una nueva gama de relaciones que se dan entre los particulares en materia civil y mercantil por causa de lo antiguo de las leyes que rigen los procesos, sino que esta necesidad se había hecho más patente en razón de que los códigos procesales se habían convertido ya en un verdadero obstáculo para el ejercicio de los legítimos derechos de los particulares. La colusión entre quienes han hecho el honroso ejercicio de la profesión de abogado un simple negocio ha provocado la verdadera distorsión de figuras creadas de toda buena fe por el legislador en su momento, llegando al grado que en la actualidad se puede decir que una excepción se llama dilatoria no para distinguirla de las llamadas perentorias en su sentido técnico, sino que ya la entendemos en sentido gramatical, o sea que no sirve más que para dilatar y entorpecer los procedimientos. En materia de pruebas se ofrecen también, sin menor escrúpulo, con objeto de entorpecer los procedimientos, resultando a fin de cuentas ajenas a la controversia cuando no faltas, en tanto que las sanciones que quizá le sean impuestas al oferente de mala fe son muy leves. Lo anterior, ejemplificando brevemente, ha provocado la reacción social lógica, los particulares, titulares legítimos de un derecho, vacilan al acudir a los tribunales, sabedores del tiempo y costo que representa intentar hacer valer sus derechos. La contraparte de estos titulares, es decir, los obligados, lo hacen gustosos, sabedores de que obtendrán plazos suficientes, en los que no tendrán que cumplir con esas obligaciones. Los abogados independientes o pertenecientes a asociaciones profesionales a los que se consultó, expresan su inconformidad con esas actitudes y su frustración al no poder agilizar los procedimientos en favor de sus clientes, titulares de legítimos derechos. Los tribunales, por su parte, se encuentran rebasados por la carga de trabajo, tratando de tramitar procedimientos interminables, por la facilidad con la que los litigantes poco escrupulosos utilizan interpretaciones tortuosas, con el único objetivo de evitar que sus clientes cumplan con sus obligaciones. Es por eso que hemos visto en forma positiva la iniciativa propuesta y la minuta que envió a esta Asamblea el Senado de la República. Creemos que la reforma evitará que continúen las inmoralidades practicadas y antes anotadas y para comentar en concreto lo que antes mencionamos, vemos que a las excepciones dilatorias se les cambia desde el nombre por la también correcta de procesales. Se ordena que no se suspenda el procedimiento y que se falle previamente para que, de ser posible, evite llevar adelante juicios múltiples. Se sanciona con mayor severidad a los litigantes deshonestos, aunque consideramos que es de manera insuficiente. Se determina que el que quiera rendir pruebas debe ofrecerlas de tal modo que no quede duda de que tienen relación con la controversia y de que son idóneas. Se simplifican los trámites en materia de recursos y se faculta a los tribunales para desechar toda solicitud o promoción que resulte improcedente. Asimismo destacamos la pertinente introducción de un artículo transitorio en el Senado de la República, por lo que las reformas no serán aplicables a los actuales deudores. Por todo lo anterior expresado el grupo parlamentario del Partido Acción Nacional votará a favor del dictamen en lo general. Sin embargo, se reservará

algunos artículos para la discusión en lo particular, mismos que votaremos en contra de no ser modificados, pues estamos seguros que dichos artículos rompen la lógica de la reforma y van en sentido inverso a la misma, al tratar de establecer mecanismos nuevos, que atentan contra la naturaleza misma de las instituciones y figuras jurídicas de que se trata. En efecto, Acción Nacional reservará el artículo segundo del dictamen por el que se pretende reformar el artículo 7o. de la Ley Orgánica de Nacional Financiera, así como el artículo cuarto del dictamen que busca reformar el párrafo cuarto y adicionar un quinto al artículo 348 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Evidentemente en la discusión en lo particular, intervendrán nuestros diputados del Partido Acción Nacional, para explicar a detalle el contenido y alcance de las disposiciones mencionadas, para fundamentar nuestro voto en contra y en su caso proponer las modificaciones pertinentes. La Presidenta: Tiene la palabra la diputada Carlota Vargas Garza, del Partido Revolucionario Institucional. La diputada Carlota Guadalupe Vargas Garza: Honorable Asamblea: los diputados priístas, integrantes de la Comisión de Justicia y Comercio, consideramos que la iniciativa que estamos discutiendo responde a una añeja y reiterada demanda de actualización de la legislación procesal civil en el Distrito Federal y la mercantil en el ámbito federal, a fin de eliminar diferencias, lagunas, tardanzas, que impiden el cumplimiento efectivo de la garantía constitucional de justicia pronta y expedita. Queremos señalar que nuestra colegisladora realizó un intenso trabajo sobre la iniciativa, recibió, analizó e incorporó a su dictamen propuestas tanto de los diputados como del Tribunal Superior de Justicia, de colegios y de asociaciones de profesionistas, cámaras de comercio e industria, así como de organizaciones ciudadanas. Especial mención merecen las dos entrevistas sostenidas con miembros de la Unión de Productores Agropecuarios, Comerciantes, Industriales y Prestadores de Servicios, A.C. El Barzón. En ellas se expresaron las preocupaciones y puntos de vista de este grupo y quedó claro que una de las premisas de la iniciativa es la retroactividad de las reformas en estricto apego al principio consagrado del artículo 14 constitucional. Quisiera destacar dos temas que es necesario precisar para entender los aspectos esenciales de la reforma. Primero. Estas reformas agilizarán el trámite de los juicios, lo cual brindará mayor seguridad jurídica a la población en general, así como a las empresas y propiciará la disminución de los costos en los que éstas incurren para su desahogo. Además, la iniciativa facilitará el acceso al crédito y mejorará las condiciones en que se otorgue éste, en especial a las micro, pequeñas y medianas empresas. Por otro lado, se facilitará el régimen para la cesión de créditos hipotecarios, lo que permitirá que la llamada bursatilización de hipotecas genere mayores recursos para la construcción de vivienda y su consecuente incremento en el empleo. Segundo. Las reformas únicamente serán aplicables a los procedimientos judiciales que se inicien después de su entrada en vigor y exclusivamente respecto de obligaciones contraídas con posterioridad a dicha fecha. Ni los deudores actuales ni aquellos que estén reestructurando o en el futuro reestructuren sus adeudos vigentes, serán afectados por esta iniciativa. A fin de salvaguardar cabalmente los intereses de los deudores, el presente proyecto de reformas otorga una protección más amplia a la no retroactividad en materia procesal, pues en el artículo primero transitorio se

establece, además de lo señalado anteriormente, que dichas modificaciones se apliquen respecto exclusivamente de obligaciones contraídas con posterioridad a la fecha de entrada en vigor de las mismas. Por ello, las obligaciones contraídas antes de la entrada en vigor de las reformas no podrán ser exigidas judicialmente conforme a las modificaciones aquí propuestas. El artículo primero transitorio del texto de la iniciativa establece esta condición en relación con el ámbito temporal de aplicación de las reformas que por su importancia cito a continuación. Las reformas previstas a los artículos 1o. y 3o. del presente decreto, entrarán en vigor 60 días después de su publicación en el Diario Oficial de la Federación y no serán aplicables a persona alguna que tenga contratados créditos con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto. Tampoco serán aplicables tratándose de la innovación o reestructuración de créditos contraídos con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto. Este artículo, así como el dictamen en su conjunto, reflejan la voluntad política de que bajo ninguna circunstancia se vulnerarán ni quebrantarán los derechos de los deudores. Dado que las reformas se aplicarán a futuro, los beneficiarios de las mismas serán quienes contraten nuevos créditos a partir de la entrada en vigor, deudores que en adelante podrán contratar créditos en mejores condiciones. Como antes dijimos, el objeto de la iniciativa es facilitar la impartición de justicia expedita para todas las partes, coadyuvar a la reactivación de la actividad empresarial e impulsar mecanismos crediticios más baratos y el desarrollo del mercado de créditos hipotecarios en el Distrito Federal. La inseguridad jurídica e incertidumbre que enfrentan quienes buscan resolución a sus controversias, genera un sentimiento de injusticia y tiene una significativa y costosa recuperación económica y social. Es imprescindible, pues, reformar las normas jurídicas de tal manera que se resuelvan ágilmente las controversias judiciales y que hagan realidad el principio de impartición de justicia expedita. Además, se facilitará la inversión, la realización de transacciones comerciales, el otorgamiento de crédito y se reforzará el estado de derecho en general. Los beneficios de esta iniciativa se pueden resumir como sigue: Acortará la duración de los juicios excesivamente largos, lo cual fortalecerá la seguridad jurídica. Asimismo fomentará la competitividad y el crecimiento de las empresas, en especial de aquellas que cuentan con menores recursos para exigir sus derechos. Brindará mayor seguridad jurídica a la población en general y a las empresas, lo que redundará en una realización de un mayor número de transacciones comerciales. Actualmente la desconfianza en los procedimientos judiciales y su lentitud beneficia a las grandes empresas e impide el desarrollo de las pequeñas y medianas, así como la sana competencia. Coadyuvará a traer nuevas fuentes de financiamiento estable, lo que aumentará la disponibilidad de recursos y hará el crédito más barato, esto reducirá la desventaja que enfrenta la micro, pequeña y mediana empresa, al no tener acceso a crédito en las condiciones de empresas de mayor tamaño. Incrementará el flujo de recursos crediticios para la construcción de vivienda nueva en el Distrito Federal, con la consecuente generación de empleos. Dado que la reactivación económica requiere de inversión y de nuevos créditos para la modernización de las empresas, es indispensable propiciar un marco jurídico que resuelva ágilmente las controversias judiciales. Con este objeto se proponen: Primero. Erradicar prácticas dilatorias que actualmente se utilizan para

retrasar injustificadamente la conclusión de los procedimientos judiciales, las excepciones procesales tales como la incompetencia del Juez, la falta de personalidad del demandante etcétera. Esto ya no suspenderá los procedimientos. Obligar a quien promueva de mala fe o con acciones excepciones notoriamente improcedentes, a pagar las erogaciones derivadas del juicio. Devolver a las pruebas pericial y testimonial su verdadera naturaleza, impidiendo que participen personas que no coadyuven al mejor conocimiento de los hechos por parte del Juez y que retarden injustificadamente los procesos. Permitir que las autoridades judiciales del Distrito Federal, a través de un fondo de administración de justicia para el Distrito Federal, que aparece en el artículo segundo transitorio, administren los depósitos de títulos, valores, sumas en efectivo que tengan que hacerse en virtud de los procedimientos judiciales, obteniendo el rendimiento de los mismos, a fin de que se destinen a mejorar la situación material y profesional del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, fortaleciendo así su autonomía financiera y por ende, política y permitiendo el cabal cumplimiento de su misión de impartir justicia. Facilitar el acceso al crédito a través de las reformas a la figura del fideicomiso. Hoy en día ya lo usa la banca de desarrollo, convirtiéndolo en un instrumento más accesible, barato, de uso generalizado como instrumento de pago en mecanismo de otorgamiento de crédito, propiciando mayor acceso al crédito para las pequeñas y medianas empresas. Actualizar la legislación civil en materia hipotecaria, facilitará el régimen para la cesión de créditos hipotecarios, lo que incrementará el flujo de recursos hacia la construcción de la vivienda nueva en el Distrito Federal, con la consecuente generación de empleos y modificar la situación jurídica del material rondante de los ferrocarriles, del bien inmueble a la del bien mueble, toda vez que puede trasladarse de un lugar a otro. En síntesis, el sentido de esta iniciativa es ofrecer mecanismos más simples y expeditos que mejoren el entorno jurídico de la población en general y de las empresas, especialmente las micro, pequeñas y medianas, en el desarrollo de sus actividades. Con ellas se propiciará la disminución de los costos de los tiempos en que actualmente incurren la población y las empresas en el trámite de juicio. Se facilitará el acceso al crédito y se mejorarán las condiciones en que éste se otorga. Es muy importante señalar que los principales beneficiarios de esa reforma no serán los grandes capitales, sino las familias y los pequeños empresarios, para quienes el acceso al crédito es cada vez más difícil. Asimismo, la vivienda popular, el sector de la construcción y por ende, el bienestar social y el empleo, serán fomentados por esta reforma. Compañeras y compañeros diputados: el fortalecimiento del estado de derecho, es decir, aquél en el que la ley sea el marco regulador de la convivencia social, es una de las principales aspiraciones y demandas de los mexicanos; para ello son necesarias normas jurídicas que garanticen la impartición de justicia pronta y expedita. En congruencia con lo anterior, es necesario modificar de manera sustancial la situación actual de los procedimientos judiciales; la inseguridad jurídica y la incertidumbre, inhiben la iniciativa de los particulares y son incompatibles con el desarrollo económico de la sociedad y con el crecimiento económico. Un país en el que los procedimientos judiciales resultan excesivamente prolongados, es un país en el que se desalienta la inversión, la generación de fuentes de trabajo, la realización de transacciones comerciales y el

otorgamiento de créditos. Las reformas, materia del dictamen que hoy se somete a la consideración de este órgano legislativo, responden a una necesidad que no puede ni debe aplazarse. La reforma que se plantea a su consideración es el resultado de un importante esfuerzo de concertación, en el que se han escuchado y recogido los puntos de vista de los actores sociales principales y de los especialistas en la materia. Por lo anterior, compañeros diputados, solicito su voto aprobatorio y en favor del dictamen que están presentando a todos nosotros las comisiones unidas. Muchas gracias. La Presidenta: Diputado Cruz Acevedo, tiene la palabra hasta por cinco minutos. El diputado Juan Manuel Cruz Acevedo: Gracias, señora Presidenta: Yo coincido sustancialmente con usted, compañero diputado Juan Guerra, en cuanto que el problema del adeudo de carteras vencidas de la banca en términos generales, de las finanzas públicas, no se va a resolver a través de las leyes, de este tipo de leyes. En lo que no coincido con usted es que a toda esa argumentación le quiera usted dar una interpretación que verdaderamente no tiene. Esta iniciativa en nada se va a ocupar del aspecto financiero, en lo absoluto; de lo único que se va a ocupar es en quitar todos los obstáculos que puedan presentarse para que precisamente quienes tengamos necesidad de acceder a un crédito podamos encontrarlo con menos costos. La dilación de un juicio tiene que incidir, forzosamente tiene que incidir en el estudio, en el cálculo de los intereses, los puntos conceptuales que una institución financiera bancaria debe de considerar al momento de otorgar el crédito. Si se lo reducimos por supuesto, si quitamos todos estos obstáculos, tendrá que haber una baja en los puntos que tienen que considerar las instituciones financieras. La iniciativa por otra parte está previendo que suprimamos una serie de gastos innecesarios que solamente van a beneficiar a un cierto sector de profesionistas, que, digámoslo con toda claridad, viven muy cómodamente de todos estos eventos. Mire usted, ¿cómo no va a incidir en beneficio de los deudores el hecho de que al realizar operaciones de carácter hipotecario no tengan que pagarse honorarios notariales, no tengan que pagarse derechos de registro de la propiedad?, cuando que tenemos instituciones de mucho tiempo atrás establecidas, que permiten este tipo de transmisiones. Definitivamente no es el enfoque que usted ha dado, de lo que se ocupan las reformas judiciales, en nada va a incidir y en lo absoluto el problema financiero ni mucho menos de las carteras vencidas. Tenemos la seguridad, la absoluta seguridad que ningún deudor a la banca que haya contraído con anterioridad un crédito, va a resultar afectado con estas iniciativas de reforma. Tenemos la seguridad que hemos ido todavía más allá: ni siquiera las novaciones o la reestructuración de los créditos van a poder ser tocados en virtud de estas iniciativas que hoy estamos analizando. El problema que usted plantea, pues, tendrá que ser del conocimiento y de la resolución de otras esferas de la administración pública, pero no inciden en estas iniciativas. Muchas gracias. La Presidenta: Tiene la palabra, en contra del dictamen, el diputado César Chávez Castillo, del grupo parlamentario del Partido de la Revolución Democrática.

El Presidente: Esta Presidencia instruye a la Secretaría para dar lectura al punto de acuerdo en relación al problema de las carteras vencidas. El secretario Raúl Ríos Magaña: Punto

de acuerdo con relación al problema de las carteras vencidas. La Secretaría da lectura a un punto de acuerdo, firmado por representantes de todos los grupos parlamentarios, respecto a la integración de una comisión especial para dar seguimiento a las acciones, con la finalidad de encontrar soluciones adecuadas, equitativas y viables, al problema de carteras vencidas. Aprobado el punto de acuerdo «Los diputados abajo firmantes, sometemos al pleno de la Cámara de Diputados del honorable Congreso de la Unión el siguiente punto de acuerdo: CONSIDERANDO Primero. Que la Cámara de Diputados está altamente interesada en considerar el problema de las carteras vencidas que afecta a un gran número de ciudadanos, de familias y de empresas, ya que es un problema cuya solución es clave para la reactivación económica del país y el bienestar de las familias. Segundo. Que la Cámara de Diputados manifiesta la necesidad y la urgencia de encontrar soluciones adecuadas, equitativas y viables al problema de las carteras vencidas, suscriben los siguientes PUNTOS DE ACUERDO Primero. Reiterar el llamado que el pleno de esta Cámara hizo el día 8 de diciembre próximo pasado, en el sentido de convocar a las instituciones bancarias tanto a las privadas como a las de fomento y a los deudores para que mediante un acuerdo fundado en los consensos de las partes, amplíen la tregua judicial sin hostigamiento de los despachos hasta en tanto no se presenten las condiciones económicas más favorables para realizar las amortizaciones normales de los usuarios del crédito hacia la parte acreedora. Segundo. Integrar de inmediato una comisión especial de la Cámara de Diputados para dar seguimiento a las acciones, con la finalidad de encontrar resoluciones adecuadas, equitativas y viables al problema de las carteras vencidas. Tercero. Esta comisión será paritaria, con representantes de los cuatro grupos parlamentarios presentes en esta Cámara, y todos sus acuerdos se tomarán por consenso de todos sus integrantes. Lo anterior, sin perjuicio de que la Comisión de Hacienda y Crédito Público de esta Cámara de Diputados, se mantenga atenta a los resultados de los trabajos de la comisión especial, a fin de que los considere al formular dictámenes sobre las iniciativas que con respecto a este asunto hayan presentado ya miembros de esta Cámara y le hayan sido turnados a aquella dentro del proceso legislativo. Cuarto. La comisión especial buscará siempre trabajar en sesiones bicamarales con la comisión equivalente formada en el Senado de la República. Quinto. La comisión especial informará periódicamente al pleno y durante el receso legislativo a la Comisión Permanente, acerca del desarrollo de sus actividades y le hará las propuestas que considere necesarias para avanzar en la solución del problema. Sexto. Los integrantes de las comisiones especiales del Senado y la Cámara de Diputados, invitarán a un representante de la Secretaría de Hacienda para celebrar las reuniones que sean necesarias, para buscar alternativas de solución a este grave problema y promoverá una reunión a la que se incorporarán representantes de los deudores, sobre bases convenidas. Palacio Legislativo de San Lázaro, a 29 de abril de 1996.³²

³² CÁMARA DE DIPUTADOS DEL HONORABLE CONGRESO DE LA UNIÓN. Diario de debates en <http://cronica.diputados.gob.mx/> Revisado en febrero de 2008. México, D. F.

2.3 EL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO DESPUÉS DE LAS REFORMAS DE 24 DE MAYO DE 1996.

Toda vez que en el punto anterior se señaló la exposición de motivos de las reformas a continuación citaremos los artículos que fueron reformados y resaltaremos en negritas los cambios efectuados y se hará un breve análisis de dichos cambios.

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 registrando 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.**

Las reformas introducidas a este artículo son sólo de palabras, pues esencialmente el artículo es el mismo que aparece en el texto original, mas el nuevo precepto contiene un defecto de orden técnico, esto es, que no todas las acciones empiezan por expedición, fijación y registro de la cédula hipotecaria

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

- I. EL documento base de la acción tenga carácter de título ejecutivo;**
- II. El bien se encuentre inscrito a favor del demandado; y**

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

La reforma de este artículo es importante en virtud es que a partir de ella se estipulan los nuevos requisitos indispensables para la procedencia del juicio especial hipotecario; por otra lado el requisito del registro no es indispensable cuando se establece pleito entre los que contrataron la hipoteca, pero para que la cédula pueda ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad será menester que el inmueble esté inscrito a nombre del deudor y que no haya inscripción de embargo o gravamen a favor de un tercero.

Artículo 470. Presentando 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 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 solo se admitirán si se exhiben con la contestación las copias selladas de la demanda y contestación de ésta o de las cédulas del emplazamiento de 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 se desechará de plano las excepciones diferentes a las que se autorizan, o aquellas 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.

En lo respectivo a este artículo debe señalarse que anterior a las reformas se ordenaba la expedición y registro de la cédula hipotecaria, sin embargo ahora lo que habrá de anotarse en el Registro Público es la demanda. Por otro lado en lo

concerniente a quiénes pueden contestar la demanda, éste se extiende hasta al titular registral del embargo o gravamen inscrito cuando menos noventa días anteriores a la presentación de la demanda. A la par se reforma, lo relativo a la posibilidad que la parte demandada impugne la vía hipotecaria mediante recurso de apelación contra el auto admisorio.

Una diferencia trascendental es lo relativo a la fijación de la cédula hipotecaria en la finca, esto toda vez que como señalamos en el párrafo anterior ahora se hará la anotación de la misma en el Registro Público de la Propiedad, la cual traerá consigo los siguientes efectos:

1. Respecto a la finca hipotecada, queda afectada, judicialmente con todos sus accesorios al pago del crédito hipotecario, réditos, gastos y costas.
2. Por lo que hace al deudor. Verá afectados sus derechos de propiedad sobre el inmueble, al vedársele la libre disposición del inmueble.
3. Frente al acreedor hipotecario. La ley otorga ventajas y privilegios para la seguridad de su crédito.³³

En lo relativo a las excepciones enlistadas en el cuerpo de este artículo, indudablemente buscan proteger al demandado de posibles excesos por parte de los actores en el momento de cobrar los créditos, sin embargo en la práctica nos encontramos que el contar con esta variedad de excepciones comúnmente decae en formas alternas de dilatar y entorpecer el proceso.

Por las características del juicio especial hipotecario y atendiendo a que el legislador buscaba celeridad en el procedimiento, a fin de lograr este objetivo las únicas excepciones que deberían oponerse son la de pago, litispendencia y conexidad. Esto es porque de la simple lectura del testimonio notarial en el que consta el crédito hipotecario se deriva la legalidad del mismo, pues fue celebrado

³³ PÉREZ PALMA, Rafael. Guía de Derecho Procesal Civil. Tomo II. Cárdenas Velasco Editores. México 2004. Pág. 651.

ante la fe de un notario el cual constató la legalidad de lo ahí estipulado, así como la personalidad de las partes y los términos en que dicho pacto fue celebrado. Asimismo buscando la economía procesal es que deben hacerse valer las excepciones de litispendencia y conexidad, cualquier otra excepción podría usarse para entorpecer el procedimiento.

Artículo 471. Tanto en la demanda como en la contestación a la misma, en la vista que se dé con esta 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 de 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 en 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 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.

La reforma a este artículo versa sobre la eliminación de la sección de ejecución, sin embargo en un artículo posterior se hace mención a la misma, creando una especie de laguna jurídica motivo por el cual en algunos juzgados se sigue llevando una sección de ejecución.

En el mismo orden de ideas el nuevo contenido del artículo busca fijar las reglas para la contestación de la demanda, reconvención y el término para la celebración de la audiencia de ley. Es importante destacar que el término para la celebración de la audiencia es diferente al del juicio ordinario civil.

Artículo 472. Derogado.

Artículo 473. Terminada la sección de ejecución se agregará al cuaderno principal del juicio.

Artículo 474. Derogado

Artículo 475. Derogado

Artículo 476. Si en el título con base en el cual se ejercita una acción hipotecaria se advierte que hay otros acreedores anteriores, el Juez mandará notificarles **la existencia del juicio para que manifiesten lo que a su derecho corresponda.**

En el caso de este artículo la reforma consistió únicamente en cuanto a redacción.

Artículo 477. Derogado.

Artículo 478. Derogado.

La reforma del 24 de mayo de 1996 derogó este artículo, siendo lo suprimido lo referente al contenido de las cédulas hipotecarias

Artículo 479. La demanda se anotará en el Registro Público correspondiente, a cuyo efecto el actor exhibirá un tanto más de dicha demanda, documentos base de la acción y en su caso, de aquellos con que justifique su representación, para que, previo cotejo con sus originales se certifiquen por el secretario, haciendo constar que se expiden para los 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.

Como mencionamos en párrafos anteriores se suple la inscripción y fijación de la cédula hipotecaria con la inscripción de ésta en el Registro Público de la Propiedad, teniendo un término de tres días para llevar a cabo las gestiones correspondientes y acreditarlo ante el Tribunal. La antigua exigencia de fijar la cédula hipotecaria en un lugar de la finca quedó derogada; práctica que se complicaba cuando se trataba de una finca semiconstruida o de un predio baldío.

Artículo 480. Si la finca no se halla en el lugar del juicio, se libraré exhorto al Juez de la ubicación, para que ordene el registro de la cédula como se previene en el artículo anterior.

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

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

La reforma añadió el último párrafo, el hecho de que el deudor quede constituido en depositario de la finca hipotecada, desde el día de la fijación de la cédula, ello no quiere decir, como se ha pretendido que pierda la posesión del inmueble, ni que esté obligado a hacer entrega al actor, salvo el caso en que expresamente decline la obligación de depositario. Sin embargo sobre la práctica hemos de encontrar que en ocasiones el domicilio del demandado no coincide con el del bien materia del juicio, lo cual no interfiere en lo absoluto con la continuidad del juicio.

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

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

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

No obstante lo anterior, si las partes al ofrecer sus pruebas bajo protesta de decir verdad, manifiestan no poder presentar a los testigos, ni obtener los documentos que no tengan a su disposición. El Juez mandará citar a dichos

testigos, con el apercibimiento que de no comparecer a declarar, sin justa causa que se los impida, les impondrá una multa de hasta cien días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal o arresto hasta de treinta y seis horas, y dejará de recibir tales testimoniales.

De igual manera auxiliará al oferente, expidiendo los oficios a las autoridades y terceros que tengan en su poder documentos, apercibiendo a las primeras con la imposición de una sanción pecuniaria, a favor de la parte perjudicada, por el equivalente a sesenta días de salario mínimo 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 les requieren.

El Juez debe presidir la audiencia, que se iniciará resolviendo todas las excepciones procesales que existan, los incidentes que hubiere y desahogara 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 y la misma no podrá diferirse nuevamente por ninguna circunstancia, salvo caso fortuito o fuerza mayor.

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 observaran las normas del juicio ordinario.

Desahogadas las pruebas, las partes alegaran 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 contara el Juez con un plazo de ocho días para dictarla y mandarla notificar por Boletín Judicial dentro de dicho termino.

Éste artículo cambió completamente buscando siendo lo modificado, las disposiciones respectivas al secuestro de la finca hipotecada, siendo el nuevo contenido como hemos visto lo referente a la admisión de pruebas, audiencia de ley y el término por el cual se deberá dictar sentencia.

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

La reforma a este precepto tiene capital importancia para determinar los efectos de la demanda y de la cédula hipotecaria, en los juicios que se estudian y por tanto, de la naturaleza de éstos, en el artículo anterior de igual forma se indicaban mas el nuevo precepto permite una mayor claridad al respecto.

Artículo 485.- Para el avalúo de la finca se observara lo prevenido en el capitulo IV, sección IV del titulo sexto.

Sobre estos artículos versará el estudio de la presente tesis, el título sexto se refiere al juicio ordinario, en el Capítulo IV, se menciona lo respectivo a la recepción y práctica de las pruebas y la sección IV se refiere a la prueba pericial.

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

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

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

III.- En el supuesto de que ninguna de las partes exhiba el avalúo dentro del plazo señalado en la fracción I de este artículo, cualquiera de ellas lo podrá presentar posteriormente, considerándose como base para el remate el primero en tiempo;

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

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

VI.- Obtenido el valor del avalúo, según el caso que corresponda de acuerdo a las fracciones anteriores, se procederá a rematar la finca en los términos de la sección tercera, del capítulo v del título séptimo de este ordenamiento.

Este artículo es de suma importancia toda vez que en él se establecen los criterios que deberá contener el avalúo del bien inmueble hipotecado, es oportuno

señalar que dichos avalúos se presentarán 10 días después de que sea ejecutable la sentencia, esto es en la sentencia se condenará al demandado a cumplir con las prestaciones requeridas, otorgándole al demandado un período de 5 días para cumplir el monto de éstas y de no hacerlo en ese término se sacarán los inmuebles a remate. Si dentro del término conferido por la ley no se interpone recurso de apelación, deberá presentarse el certificado de gravámenes correspondiente y luego podrá aplicarse lo establecido en este precepto.

Artículo 487.- Si el superior revoca el fallo de primera instancia que declaró procedente el remate, luego que vuelvan los autos al juzgado de su origen, se mandara cancelar **la anotación de la demanda en el registro publico** y en su caso se devolverá la finca al demandado, ordenando al depositario que rinda cuentas con pago en el término que le fije el Juez, que no podrá exceder de treinta días. Si el remate se hubiera ya verificado, se hará efectiva la fianza en la vía de apremio.

El nuevo precepto contempla las dos reformas que ya hemos comentado: la supresión del ejecutor y la fijación de la cédula en la finca hipotecada.

Artículo 488.- En el caso de la adjudicación prevista en el segundo párrafo del artículo 2916 del código civil, se deberá solicitar avalúo del bien para fijar el precio que corresponda a la cosa en el momento de exigirse el pago, debiéndose aplicar en lo conducente lo señalado en el artículo 486 de este ordenamiento. La venta se hará de la manera que se hubiere convenido, y a falta de convenio, por medio de corredores. El deudor puede oponerse a la adjudicación alegando las excepciones que tuviere, y esta oposición se substanciara incidentalmente.

También pueden oponerse a la venta los acreedores hipotecarios posteriores, alegando prescripción de la acción hipotecaria.

En lo relativo a esta reforma solamente hubo cambios en cuanto a la redacción y en lo relativo a la reminiscencia con las nuevas reglas establecidas en el artículo 486 del Código de Procedimientos Civiles.

2.4 PROCEDIMIENTO

2.4.1 Expedición y registro de la cédula hipotecaria o anotación de la demanda en el Registro Público de la Propiedad.

El juicio especial hipotecario como hemos visto comienza con la presentación de la demanda en la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, una vez que ha sido designado a un juzgado, éste de oficio estudiará los documentos base de la acción, así como la demanda para ver si la vía y forma son las correctas, de no ser así se prevendrá al actor para que en un término de tres días subsane lo requerido por el Juzgado en cuyo caso contrario se habrá de desechar la demanda.

En lo respectivo a la procedencia del juicio especial hipotecario encontramos la siguiente tesis jurisprudencial, cuyo contenido no puede pasarse por alto, debido a que indudablemente encuentra su base en las reformas de 24 de mayo de 1996 y busca cierta uniformidad para el País en lo respectivo a la procedencia de la vía, la cual sin duda es por excelencia la excepción más recurrida por los demandados y que sin duda siempre estará bajo interpretación.

Localización:

Novena Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

X, Diciembre de 1999

Página: 140

Tesis: 1a./J. 80/99

Jurisprudencia

Materia(s): Civil

**VÍA SUMARIA HIPOTECARIA. ES REQUISITO
INDISPENSABLE QUE EL CRÉDITO CON GARANTÍA**

**HIPOTECARIA CONSTE EN ESCRITURAS
DEBIDAMENTE REGISTRADAS.**

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

Contradicción de tesis 9/97. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, Primer y Segundo Tribunales Colegiados, ambos del Décimo Quinto Circuito y Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 13 de octubre de 1999. Cinco votos. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Jesús Enrique Flores
González.

Tesis de jurisprudencia 80/99. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal en sesión de trece de octubre de mil novecientos noventa y nueve, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente Humberto Román Palacios, Juventino V. Castro y Castro, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

Siete son las acciones hipotecarias las constitutivas de hipoteca, las de ampliación de hipoteca, las de división de la hipoteca, las de inscripción del gravamen hipotecario, las de cancelación del propio gravamen, las de pago de

crédito hipotecario y las de prelación y pago. Pero de ellas, “solamente las dos últimas, es decir las de pago o de prelación y pago de crédito, son materia de juicios hipotecarios propiamente dichos ya que las restantes, aunque se siguen en la vía hipotecaria, no motivan la expedición ni la fijación de la cédula hipotecaria, que caracteriza los juicios especiales hipotecarios, y no motivan la expedición de la cédula, porque no son juicios que puedan principiarse con secuestro de inmueble”.³⁴

Los presupuestos del juicio especial hipotecario son los siguientes:

1. La existencia de la escritura hipotecaria en la que conste un crédito hipotecario vencido y líquido en lo concerniente a la suerte principal.
2. Que dicha escritura esté registrada, si la acción no se entabla contra el deudor hipotecario, en caso contrario no es necesario el registro.³⁵

A lo largo de éste capítulo hemos analizado los momentos procesales del juicio especial hipotecario, su contenido previo a las reformas de 24 de mayo de 1996 y posterior a éstas, sin embargo en este apartado se explicará detalladamente cómo se lleva a cabo el juicio especial hipotecario en la práctica toda vez que nos encontramos que lo establecido por la ley no es seguido al pie de la letra tanto por litigantes como por el personal de los Juzgados, algunas ocasiones por economía procesal o costumbre del Juzgado.

Del estudio de los artículos anteriores podemos inferir que la iniciación del juicio hipotecario, se da mediante la expedición, publicación, fijación y registro de la cédula hipotecaria y el embargo de la finca, todo lo cual se ordena por el Juez.

Ahora bien, en la mayoría de los artículos se menciona a la cédula hipotecaria, pero ¿en qué consiste la multicitada cédula?. La cédula hipotecaria es

³⁴ PEREZ PALMA, Rafael. Ob. Cit. Pág. 645.

³⁵ PALLARES, Eduardo. Derecho Procesal Civil. Ob. Cit. Pág. 563.

un documento que contiene los términos establecidos en el capítulo 478, la cual debe encontrarse firmada por el Juez, la cual habrá de fijarse en lugar aparente de la finca. Ahora bien, los efectos que produce la cédula hipotecaria son los siguientes:

- a) Sujeta la finca a la jurisdicción del Juez de los autos y a las resultas del juicio, y le da a éste competencia para todos los actos jurisdiccionales relativos al inmueble hipotecario.
- b) Efectúa un cambio en la posesión del inmueble.
- c) Sujeta al inmueble a una especie de “tabú” judicial que consiste en la prohibición contenida en la cédula, por lo que hace saber a las autoridades y al público, para que no se practique en la mencionada finca ningún embargo, toma de posesión diligencia precautoria o cualquiera otra que entorpezca el curso del presente juicio o viole los derechos adquiridos por el actor.³⁶

Esta prohibición contenida en la cédula hipotecaria es de suma importancia ya que procura que no se realice en la finca ningún acto, sino en virtud de sentencia ejecutoria relativa a la misma finca, debidamente registrada y anterior en la fecha a la demanda que ha motivado la expedición de la cédula.

En lo respectivo a la expedición de la cédula hipotecaria y su registro en el Registro Público de la Propiedad, sobre la práctica nos encontramos que aunque el auto admisorio de la demanda ordena la expedición y registro de la cédula, del estudio de código se desprende que no es necesaria la constancia de inscripción de la cédula en el registro para seguir con la continuidad del juicio, luego entonces en algunos Juzgados a petición explícita de la actora le es expedida la cédula hipotecaria, en tanto que en otros solamente realizan la cédula de notificación o el exhorto respectivo para los efectos del emplazamiento y no reparan en el detalle de la cédula hipotecaria, sin embargo a la par hay otros juzgados que se

³⁶ Ídem.

preocupan por dar cabal cumplimiento a la ley, por lo que expiden la cédula hipotecaria de la siguiente manera: Se expide copia certificada por duplicado del escrito inicial de demanda (previo pago de derechos), en la primera hoja se señala el número de Juzgado, el nombre del Juez y la siguiente leyenda: *“hago saber que en el juicio especial hipotecario número X seguido por (nombre de la actora) en contra de (nombre del demandado) yacen las siguientes constancias”* y ahí se anexarán las copias certificadas, en el reverso de la última copia se hará el señalamiento al C. Director del Registro Público de la Propiedad que sobre dicha finca no se podrá verificarse en la finca hipotecada ningún embargo, toma de posesión, diligencia precautoria o cualquier otra que entorpezca el curso del juicio, sino en virtud de sentencia ejecutoriada relativa a la misma finca, debidamente registrada y anterior en fecha a la inscripción de la referida demanda o en razón de providencia precautoria solicitada ante el Juez por acreedor con mejor derecho, en fecha anterior a la de inscripción de la demanda. La minuta sellada deberá exhibirse ante el Juzgado para hacer constar el Registro .

En opinión del maestro Carlos Arellano García la frase cédula hipotecaria tiene una doble significación. Por una parte es el “título de crédito emitido por un particular con la intervención y garantía de institución de crédito hipotecario representativo de la participación de si tenedor en el crédito hipotecario de que se trate. En su segundo significado, que es el procesal que nos interesa y el cual hemos desarrollado, la cédula hipotecaria es el documento judicial que, una vez incoado el juicio hipotecario, debe colocarse en lugar aparente de la finca hipotecada y en el que se hace constar tal circunstancia y la prohibición, a favor del acreedor, de que se practique en la misma. Embargo o diligencia alguna que entorpezca el curso del procedimiento.”³⁷

³⁷ ARELLANO GARCÍA, Carlos. Segundo curso de Derecho Procesal. Procedimientos Especiales 3ª ed. Ed. Porrúa México 2000 Pág. 134

2.4.2 Oposición

Al ordenar la expedición y el registro de la cédula hipotecaria o la anotación de la demanda, el Juez también debe decretar el emplazamiento del demandado para que dentro de nueve días éste conteste la demanda y oponga las excepciones que tenga. Cuando se trate de créditos hipotecarios contratados con posterioridad a la entrada en vigor de la reforma de 1996, el demandado sólo podrá oponer las excepciones previstas en el artículo 470 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de igual forma se seguirán las reglas establecidas en los artículos 471, 472 y 483 del Código de Procedimientos Civiles. Ahora bien, si del título ejecutivo hipotecario se advierte la existencia de otros acreedores hipotecarios anteriores, el Juez debe ordenar notificarles la existencia del juicio “para que manifiesten lo que a su derecho corresponda”.³⁸

El emplazamiento puede llevarse a cabo de tres maneras.

1. Por cédula de notificación, esto es cuando el lugar donde se encuentra el inmueble y por ende el domicilio del demandado (en teoría) es en la demarcación del Distrito Federal.
2. Por exhorto, esto es cuando el inmueble hipotecado y/o el domicilio del demandado se encuentran fuera de la Jurisdicción del Distrito Federal, debe recordarse el término para responder la demanda puede ampliarse un día más dependiendo de la distancia (esto es precisado en el auto admisorio de la demanda o en algún auto posterior).
3. Por edictos, esta forma de emplazamiento se suscita cuando de los domicilios proporcionados en la escritura del crédito se desprende que el demandado ya no vive ahí, y se solicita girar oficios a la primera Secretaría de Presidencia, a fin que ésta busque un nuevo domicilio en las bases de datos de la Secretaría de Transportes y Vialidad y en el Instituto Federal Electoral, así como al Instituto Mexicano del Seguro Social, Teléfonos de

³⁸ OVALLE FAVELA, José. Ob. Cit. Pág. 382.

México, Instituto de Seguridad Social al Servicio de los Trabajadores del Estado, si de ésta búsqueda no se encuentra un nuevo domicilio o bien que en dicho domicilio ya no viva el demandado, podrá proceder el emplazamiento por edictos en los términos establecidos por el artículo 122 del Código de Procedimientos civiles para el Distrito Federal que a la letra señalan:

Procede la notificación por edictos:

I.- Cuando se trate de personas inciertas;

II.- Cuando se trate de personas cuyo domicilio se ignora, previo informe de una institución que cuente con registro oficial de personas; en este caso el juicio deberá seguirse con los tramites y solemnidades a que se refiere el titulo noveno de este código.

En los casos de las dos fracciones que preceden, los edictos se publicaran por tres veces, de tres en tres días, en el boletín judicial y en el periódico local que indique el Juez, haciéndose saber que debe presentarse el citado dentro de un termino que no será inferior a quince días ni excederá de sesenta días; y

III.- Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el registro publico de la propiedad, conforme al articulo 3047 del código civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la republica en materia federal, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas.

El edicto se publicará por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación; en el Boletín Judicial, en la gaceta oficial del departamento del distrito federal, sección boletín registral, y en un periódico de los de mayor circulación. Además se deberá fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble de

que se trate en el que se informe a las personas que puedan considerarse perjudicadas, a los vecinos y al público en general, la existencia del procedimiento de inmatriculación judicial respecto a ese inmueble. El anuncio deberá contener el nombre del promovente y permanecer en el inmueble durante todo el trámite judicial.

En la solicitud se mencionaran:

- A) El origen de la posesión;
- B) En su caso, el nombre de la persona de quien obtuvo la posesión el petitionerio;
- C) El nombre y domicilio del causahabiente de aquella si fuere conocido;
- D) La ubicación precisa del bien y sus medidas y colindancias, y
- E) El nombre y domicilio de los colindantes.

Asimismo, a la solicitud se acompañaran:

- A) Un plano autorizado por la tesorería del Distrito Federal, y
- B) Certificado de no inscripción del inmueble expedido por el registro público de la propiedad. En el escrito en que se solicite dicho certificado, se deberán proporcionar los datos que identifiquen con precisión el predio de que se trate y manifestar que el certificado será exhibido en el procedimiento judicial de inmatriculación.

Realizadas las publicaciones se correrá traslado de la solicitud, para que contesten dentro del termino de nueve días hábiles, a la persona de quien obtuviera la posesión o su causahabiente si fuere conocido; al Ministerio Publico; a los colindantes; al delegado de la secretaria de la reforma agraria en el Distrito

Federal, para que manifieste si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal, y a la secretaria de desarrollo urbano y ecología, para que exprese si el predio es o no de propiedad federal.

Producida o no la contestación y sin necesidad de acuse de rebeldía, el Juez, al vencerse el ultimo termino de traslado, abrirá una dilación probatoria por quince días, pudiendo ampliarla, a solicitud del interesado, hasta por treinta días.

Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por los medios legales y además por la información de tres testigos, preferentemente colindantes del inmueble a inmatricular o, en su caso, que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata.

En este juicio no se entregarán los autos originales para formular alegatos. La sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se substanciará como en los juicios ordinarios.³⁹

El emplazamiento por edictos puede resultar un arma de dos filos esto es porque cabe el riesgo que el demandado pretenda ignorar todos los actos procesales y se presente en la audiencia de remate en la vía de amparo, argumentando que no fue correctamente emplazado a juicio, cabiendo la posibilidad que todo lo actuado sea declarado nulo en caso de que le concedan el amparo.

Una vez realizado el emplazamiento el demandado como hemos visto puede o no contestar la demanda instaurada en su contra, en el primer caso con las excepciones que oponga se dará vista por tres días a la parte actora para que manifieste lo que a su derecho corresponda y si se interpuso reconvenición se dará vista con ésta por el término de 6 días. En el caso de que el demandado no conteste la demanda se le acusará rebeldía con el efecto de tener por confesos

³⁹ CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. 13ª Edición. Editorial ISEF. México 2008. Pág. 29.

los hechos narrados por la actora, y que las demás notificaciones le surtirán efecto por Boletín Judicial.

Una vez que las partes han sido correctamente emplazadas y manifestaron lo que a su derecho convino se señalará fecha para que tenga lugar la audiencia de ley, en la cual se desahogarán las pruebas ofrecidas por la partes así como las excepciones hechas valer por la demandada.

La prueba de la acción en los juicios hipotecarios, la proporciona el título que motivó la expedición de la cédula hipotecaria, de tal manera que, de antemano, se considera probada la acción con este título y sólo se examinan en el juicio las excepciones opuestas, una vez dictado el auto que admite la demanda y manda fijar la cédula hipotecaria; no es, por tanto necesario que el juicio hipotecario se abra a prueba, sólo para que el actor repita, durante la dilación probatoria, que desea que se tenga como prueba de su acción, el título que acompañó a su demanda.⁴⁰ No habiendo cuestiones por resolver se citará a las partes para oír sentencia definitiva, la cual deberá dictarse en un plazo no mayor de ocho días.

2.4.3 Sentencia de remate y ejecución.

Una vez concluido el procedimiento, el Juzgador debe dictar sentencia definitiva en la cual, si considera probada la acción de la actora, decretará que el demandado tendrá un plazo de 5 días a partir de que sea ejecutoriada la sentencia, para pagar el monto de las prestaciones requeridas por la actora y de no hacerlo así se procederá al remate de la finca.

Después de dictada la sentencia definitiva se contará con un término de 9 días contados a partir del día siguiente a aquél en que surtan efecto las notificaciones de tales resoluciones para interponer apelación de no hacerlo así

⁴⁰ DE PINA VARA, Rafael. Instituciones de Derecho Procesal Civil. 22ª ed. Ed. Porrúa. Pág. 419.

perderá su derecho y se le tendrá por conforme con la sentencia, y entonces se decretará que ésta ha causado ejecutoria, y si en ese momento el demandado no ha efectuado las gestiones necesarias para el pago de las prestaciones requeridas se empezarán los trámites para la preparación del remate.

En primer lugar de acuerdo al artículo 566 del Código Procesal de la materia es necesario exhibir el certificado de gravámenes actualizado de la finca en cuestión la cual nos hará saber si aparte de la actora existen otros acreedores, y en caso de que hayan otros acreedores éstos deberán ser notificados del estado de ejecución del juicio para que en el término de 3 días manifiesten si es su deseo intervenir en el avalúo o en el remate de los bienes.

De no existir otro acreedor se procederá a lo establecido por el artículo 486 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que son los parámetros para la presentación del avalúo, el cual puede presentarse 10 días después que la sentencia sea ejecutable. Sobre este aspecto en específico es que se centra nuestro estudio, esto es debido a que en consecuencia de las reformas aún hay ciertas lagunas, en el caso de éste artículo en especial encontramos que el artículo 485 nos remite al capítulo de las periciales, en donde el artículo 347 señala que las partes propondrán la prueba pericial dentro de el término de ofrecimiento de pruebas, y tratándose de juicios sumarios, especiales o cualquier otro tipo de controversias de trámite específicamente singular, las partes quedan obligadas a presentar a sus peritos dentro de los tres días siguientes al proveído en que se les tenga por designados, para que presenten escrito en el que acepten el cargo conferido y protesten su fiel y legal desempeño, debiendo anexar copia de su cédula profesional o documentos que acrediten su calidad de perito en el arte, técnica o industria para el que se le designa, quedando obligadas a rendir su dictamen dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que hayan aceptado y protestado el cargo.

Ahora bien como se ha estudiado en la exposición de motivos, las reformas de 24 de mayo de 1996 buscaban mejoras en la impartición de justicia, el artículo 486 buscó simplificar el procedimiento para el remate, señalando que éste procederá en que cada parte tendrá derecho de exhibir, dentro de los diez días siguientes a que se ejecutaba la sentencia, avalúo de la finca hipotecada, practicado por un corredor público, una institución de crédito o por perito valuator autorizado por el Consejo de la Judicatura, los cuales en ningún caso podrán tener el carácter de parte interesada en el juicio.

Es importante analizar la importante laguna que el código maneja toda vez que en las reformas de 1996 no se hizo ningún cambio al artículo 485 pero en el tenor de los cambios existe una contradicción con lo establecido en el artículo 486 en los siguientes términos:

1. El nombramiento del perito no es por una prueba que alguna de las partes ofrezca si no en virtud de un requisito indispensable para proceder al remate de la finca.
2. No se podría nombrar al perito valuator de la finca durante el período de pruebas toda vez que en dicha etapa no se sabe si la sentencia será favorable a nuestras pretensiones.
3. El término de cinco días para que el perito presente su avalúo sin duda representa un atraso en la impartición de justicia pues sin éste no se puede proceder a la petición de fecha para la celebración de la audiencia de remate en primera almoneda.
4. En estos casos no podrá designarse un perito en rebeldía por la omisión de no designar a su perito o bien que éste no acepte, proteste el cargo o rinda su dictamen.
5. La oportunidad en la presentación del avalúo por sí misma no es motivo para dar vista a la parte contraria para efectos de que ésta manifieste la pertinencia de ésta, toda vez que como señalamos en los puntos

anteriores, esta pericial no es una prueba sino un requisito sin el cual no se podrá celebrar la audiencia del remate.

Esta laguna permite que existan ciertos actos discrecionales por parte de los juzgados al momento de decidir en esta etapa procesal pues ante la duda que deja abierta esta situación permite que se aplique lo dispuesto por las disposiciones previas a la reforma, basándose únicamente en lo dispuesto por el artículo 485 aunque el artículo 486 tenga por objeto hacer más expedito el procedimiento, esto es por que elimina el nombramiento, aceptación, protesta del cargo y término para dar vista a las partes sobre la oportunidad de la presentación del avalúo, una de los aspectos reformados más importantes es que se hacen las respectivas limitaciones de quiénes son las personas aptas para exhibir el avalúo; se elimina la figura de la designación de perito en rebeldía a favor de quien no señale perito o bien que éste no acepte y proteste el cargo pues ahora de no exhibir en el término de ley el avalúo en comento se entenderá su conformidad con el avalúo exhibido por la contraria.

Es interesante que en la fracción III del artículo 486 señala que en el supuesto que no se exhiba el avalúo en el plazo conferido, cualquiera de las partes podrá presentarlos posteriormente, siendo base para remate la primera en tiempo, este punto es importantísimo porque en ocasiones una vez que la sentencia ha causado estado y es posible ejecutarla, este dictamen no puede ser presentado en dicho término esto es porque el certificado de gravámenes aun no ha sido expedido o bien por no convenir a los intereses de la parte interesada, permitiéndome que éste artículo sea enunciativo mas no limitativo, adecuándose a las necesidades de los litigantes.

Posteriormente a la exhibición del avalúo, se pedirá fecha para remate, en los términos del artículo 570 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, esto es por medio de edictos que se fijarán 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, igual plazo. Si el valor de la cosa pasare del equivalente a ciento ochenta y dos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, aproximadamente \$ 9571.35 se insertarán además los edictos en periódico de información.

Los edictos habrán de presentarse en la Tesorería del Distrito Federal cuando menos dos días hábiles de la primera publicación y al día siguiente éstos comunicarán en los estrados la entrada a trámite de los mismos, así como la fecha en que éstos serán fijados en los tableros, las cuales deberán ser las mismas de publicación en los tableros del Juzgados.

Si el inmueble hipotecado se encuentra fuera del Distrito Federal en el auto que ordena mandar sacar a remate la finca, se ordenará girar exhorto al C. Juez competente en la demarcación competente en donde se precisarán los lugares en donde habrán de fijarse los edictos (siendo éstos por lo regular los sitios de costumbre, el periódico de mayor circulación en la entidad y en las puertas de los juzgados respectivos) y se acompañarán copias suficientes de éstos para la debida publicación y diligenciación del exhorto.

Una vez hechas las publicaciones Tesorería remitirá un oficio en el que informe que las publicaciones han sido realizadas satisfactoriamente y la actora (o la interesada en la realización de remate) exhibirá al Juzgado los ejemplares del periódico en donde se hicieron las debidas publicaciones anexando en su caso, el exhorto debidamente diligenciado en donde consten de igual forma que los edictos fueron fijados en los lugares señalados por la autoridad.

Podrán comparecer a la audiencia de remate cualquier licitador que presenten billete de depósito por cantidad igual por lo menos al diez por ciento efectivo del valor de los bienes, que sirva de base para el remate, sin cuyo requisito no serán admitidos. Dichas consignaciones serán devueltas a sus

respectivos dueños, acto continuo al remate, excepto la que corresponda al mejor postor, la cual se reservará en depósito como garantía del cumplimiento de su obligación y en su caso como parte del precio de venta.

El día y hora señalado para celebrar la audiencia de remate se verificará quiénes comparecen a la audiencia, y se enlistará a los postores, concediéndose un plazo de media hora a fin que nuevos postores puedan presentarse. Finalizada la media hora no se admitirán nuevos postores y comenzará el remate calificando las propuestas presentadas y se desecharán las que no cubran la postura legal o bien que no estén acompañadas de billete de depósito correspondiente.

Calificadas de buenas las posturas, el Juez las leerá en alta voz por sí mismo o mandará darles lectura por la secretaria, para que los postores presentes puedan mejorarlas. Si hay varias posturas legales, el Juez decidirá cual sea la preferente.

Hecha la declaración de la postura considerada preferente, el Juez preguntará si alguno de los licitadores la mejora. En caso de que alguno la mejore dentro de los cinco minutos que sigan a la pregunta, interrogará de nuevo si algún postor puja la mejora; y así sucesivamente con respecto a las pujas que se hagan. En cualquier momento en que, pasados cinco minutos de hecha la pregunta correspondiente, no se mejore la última postura o puja, declarará el tribunal fincado el remate en favor del postor que hubiere hecho aquella y lo aprobará en su caso.

Si comparece la actora a la audiencia y ningún postor, cuando el monto del crédito adeudado por la demandada sea inferior ésta podrá adjudicarse el inmueble en su carácter de postor natural del juicio o bien si el monto adeudado es superior al del crédito podrá solicitar que se saque el inmueble a remate en segunda almoneda, la cual tendrá la característica de tener una rebaja del 20% en el valor del inmueble; la cual habrá de prepararse en los mismos términos

establecidos en los párrafos anteriores. Y si en esta tampoco hubiere licitadores, el actor podrá pedir o la adjudicación por el precio que sirvió de base para la segunda subasta o que se le entreguen en administración los bienes para aplicar sus productos al pago de los intereses y extinción de capital y de las costas.

Ahora bien si el ejecutante no acepta cualquiera de estos supuestos podrá pedir que se celebre una tercera subasta sin sujeción a tipo. En este caso si hubiere postor que ofrezca las dos tercias partes del precio que sirvió de base para la segunda subasta y que acepte las condiciones de la misma, se fincara el remate sin más trámites en él.

Si no llegase a dichas dos tercias partes, con suspensión del fincamiento del remate, se hará saber el precio ofrecido al deudor el cual dentro de los veinte días siguientes podrá pagar al acreedor librando los bienes o presentar persona que mejore la postura. Transcurridos los veinte días sin que el deudor haya pagado ni traído mejor postor, se aprobara el remate mandando llevar a efecto la venta.

Si el remate tuvo lugar a petición de un segundo o posterior acreedor hipotecario, dice el artículo 592, el producto de la venta se distribuye como sigue: en primer lugar se pagan los créditos hipotecarios preferentes de que responda la finca rematada, consignándose su importe en el juzgado correspondiente; el saldo se entregará al ejecutante; el remanente se devolverá al deudor.

Si en lugar de venta, fue adjudicación, el adjudicatario debe reconocer sus créditos a los otros hipotecarios para pagarlos al vencimiento de sus escrituras y entregará al deudor al contado lo que resulte libre del precio, deduciendo los pagos que deba hacer.⁴¹

⁴¹ BECERRA BAUTISTA, José. Ob. Cit. Pág. 395

Una vez efectuada la adjudicación del inmueble, se deberá citar a las partes para oír sentencia interlocutoria que declare la procedencia o no procedencia del remate, la cual podrá ser apelable en ambos efectos.

Aprobado el remate, y si ninguna de las partes interpuso recurso de apelación, se ordenará tirar la escritura de adjudicación, para la cual se nombrará al notario respectivo para dicha tarea, el cual por su parte habrá de autorizar personas a fin de recoger el expediente en el Juzgado, una vez que los autos obren en poder del Notario, notificará al demandado para que en el término de tres días acuda a firmar la escritura de adjudicación, apercibido que de no hacerlo así, el Juez lo hará en su rebeldía, haciéndolo constar así, expedida la escritura de adjudicación del inmueble se solicitará la toma de posesión del inmueble, la cual será en compañía del actuario adscrito al Juzgado y para tal efecto puede solicitarse el rompimiento de cerraduras o bien el uso de la fuerza pública de ser necesario. Con éste último acto termina el juicio.

2.4.4 Participación de los peritos en la preparación del remate.

La prueba pericial es aquella que producen los peritos. Es una prueba ilustrativa, sobre alguna materia técnica, que escapa del conocimiento del Juez. Por perito debe entenderse: el tercero técnicamente idóneo, llamado a dar opinión fundada en un proceso, acerca de la comprobación de hechos cuyo esclarecimiento requiere conocimientos especiales sobre determinada actividad.⁴²

De acuerdo a la fracción I del artículo 486 del Código procesal de la materia cada parte tendrá derecho de exhibir, dentro de los diez días siguientes a que sea ejecutable la sentencia, avalúo de la finca hipotecada, practicado por un corredor publico, una institución de crédito o por perito valuador autorizado por el Consejo de la Judicatura, los cuales en ningún caso podrán tener el carácter de parte o de interesada en el juicio.

⁴² FALCON, Enrique. Elementos de Derecho Procesal Civil. Ed. Abeledo – Perrot. Buenos Aires 1989. Pág. 103.

La anterior es la premisa que permite a los peritos participar en el remate determinando mediante avalúo el valor de la finca hipotecada. Esta participación tiene un carácter especial, pues el tiempo y forma en que éste dictamen debe rendirse es muy diferente al del capítulo de pruebas, tal como hemos analizado en puntos anteriores.

Primeramente la persona en cuestión debe tener el carácter de perito valuator, en su mayoría encontramos en este rubro a arquitectos e ingenieros, posteriormente, el profesionista en comento debe estar incluido en la lista de peritos autorizados que año con año emite el Consejo de la Judicatura a través del Boletín Judicial.

Cumpliendo estos requisitos el perito podrá emitir el avalúo correspondiente, dicho dictamen habrá de analizar ciertos factores tales como: ubicación del inmueble, vida activa del bien, deterioro, factores de riesgo, comercialidad, valor físico y comercial del inmueble cuestiones que serán explicadas de una manera más amplia en el próximo capítulo.

La fecha con la que se presenta el dictamen es de suma importancia toda vez que la ley marca que el avalúo tendrá una vigencia de seis meses para que se lleve a cabo la primera almoneda del remate y de verificarse un tiempo mayor para la celebración del remate estos valores habrán de actualizarse.

Al momento de presentar el dictamen en el juzgado correspondiente habrá que ratificarlo ante presencia judicial, que puede ser el Secretario de acuerdos de cualquiera de las Secretarías, esto es para dar fe que el perito efectivamente cuenta con cédula profesional, así como que se encuentra legitimado para los efectos que han sido enunciados en párrafos anteriores y dar constancia que la firma que aparece en la cédula profesional y en el avalúo es la misma, por lo que

en dicho acto habrá de exhibirse dicha constancia, se hará un rápido cotejo y será devuelta a su propietario.

Cabe destacar que el procedimiento descrito en el párrafo anterior atiende a las reformas de 24 de mayo de 1996, sin embargo por la falta de criterios uniformes en cuanto a esta etapa procesal puede suscitarse el caso en que el Juzgado no acepte el dictamen por no cumplir con los requisitos del artículo 485 y lo señale en el auto correspondiente, otra cuestión puede ser que el Secretario de Acuerdos ni siquiera reciba al perito por no estar debidamente nombrado en autos, y no haber aceptado y protestado el cargo.

Ratificado el dictamen termina la participación del perito en esta etapa procesal, una vez que el salga publicado el auto en que se tiene a una de las partes presentado el dictamen a cargo del perito y se da vista a las partes para que manifiesten lo que a su derecho corresponda, se procederá a la siguiente etapa procesal.

CAPÍTULO TERCERO.

3.1 ANTECEDENTES DEL AVALÚO.

3.1.1 ROMA

En la antigüedad encontramos que existía cierta confusión en cuanto a la distinción entre prenda e hipoteca, dicha confusión fue disipándose conforme dichas figuras evolucionaron, en el derecho romano prejustiniano no encontramos diferencia terminológica; allí *pignus* (prenda) e hipoteca son dos términos para lo mismo: *Inter pignus et hypothecam tantum nominis sonus differt* (entre *pignus* e hipoteca la única diferencia consiste en el sonido de las palabras), y para designar las diferencias entre un derecho real de garantía con desposeimiento o no, del deudor se utilizaban respectivamente los términos *pignus contractum* y *pignus conventum*.⁴³

Sin embargo en tiempos bizantinos se introduce ya la terminología moderna, y así, mediante una interpolación, los compiladores hacen decir a Ulpiano: *propie pignus dicimus quod ad creditorem transit, hypothecam cum transit nec possessio ad creditorem* (en terminología correcta, hablamos de *pignus* si el objeto es entregado al acreedor, pero de hipoteca si el acreedor no recibe la posesión).

Originariamente, el acreedor que quería tener una garantía real exigía retener como garantía durante la existencia del crédito, la propiedad de algún bien del deudor o compraba por un sestercio un objeto valioso del deudor, obligándose a volver a vender el mismo objeto al deudor por el mismo precio, después de que éste hubiera pagado su deuda.

El objeto de la prenda o hipoteca puede ser:

⁴³ FLORIS MARGADANT, Guillermo. El Derecho Privado Romano. 18ª ed. Editorial Esfinge. México 1992. Pág. 290

1. Un bien corporal, siempre que se trate de una *res in commercio*. Si el objeto de la prenda o hipoteca es un *corpus ex distantibus* –por ejemplo, un rebaño-, el derecho real de garantía se extiende a todos sus incrementos. En cambio, si se trata de una hipoteca sobre una biblioteca – que no es “una sola cosa”, como ya hemos visto – los libros que se hayan agregado, posteriormente a la constitución de la hipoteca, no quedan gravados.
2. Un derecho de crédito.
3. Un derecho de usufructo.
4. Una servidumbre real, siempre que el acreedor sea vecino del fundo sirviente, figura contraria al principio de que la servidumbre no pueda traspasarse independientemente del fundo dominante.
5. Un derecho de prenda o de hipoteca
6. Todo un patrimonio presente e, inclusive, futuro.⁴⁴

Los derechos del acreedor prendario o hipotecario consistían, en su origen, únicamente en un derecho real de retención que implicaba la facultad de reclamar la prenda a cualquier poseedor. En cambio si existiese un tercero poseedor de buena o mala fe, tendrá derecho de retención por las *impensae necessarie* (y por las útiles, solo en caso de buena fe), de manera que también aquí se presenta la posibilidad de una colisión de derechos. En tiempos de Justiniano, el poseedor puede exigir que el acreedor prendario agote primero las posibilidades ejecutivas que tiene respecto del deudor, antes de reclamar la entrega de la prenda.

A los derechos que el acreedor prendario deriva automáticamente del derecho de prenda, debemos añadir la facultad de recuperar los gastos hechos para la conservación del objeto, de reclamar daños y perjuicios causadas por la posesión de la prenda y de exigir otra prenda, si las afirmaciones del propietario

⁴⁴ PETIT, Eugene. Tratado elemental de Derecho Romano. 11ª Reimpresión. Editorial Porrúa. México 1994, Pág. 300.

de la prenda original respecto de sus cualidades y su condición jurídica, resulten ser falsas.

Esta posición jurídica del acreedor puede mejorarse mediante pactos adicionales, como los siguientes:

1. El pacto anticrético, que autoriza al acreedor a utilizar un objeto dado en prenda, probablemente renunciando a los intereses.
2. El pacto comisorio, por el cual las partes convienen que, en caso de incumplimiento del deudor. El acreedor se convierte automáticamente en dueño del bien hipotecado o de la prenda, figura afín a la “cláusula penal”
3. El pacto de vendendo, que autoriza al acreedor a vender la prenda o el bien hipotecado, en caso de incumplimiento del deudor, satisfaciendo con el producto de la venta, primero los gastos y el importe del crédito y devolviendo luego la demasía al propietario de la prenda. Justiniano decidió finalmente, que ese pacto implícito en todo contrato de prenda o hipoteca , y declara, inclusive que un pacto por el cual el acreedor no pudiera exigir la venta de la prenda o del bien hipotecado no era eficaz y podía ser anulado al cabo de tres requerimientos de pago. En este caso, el acreedor podía vender la prenda, aún cuando el mercado fuera momentáneamente desfavorable; pero no debía proceder dolosamente.

La hipoteca se diferenciaba de los demás derechos reales en que es por necesidad el accesorio de una obligación y constituye una seguridad real. En principio, el patrimonio de un deudor servía de garantía a todos sus acreedores y haciéndose insolvente, cada uno de ellos corría el peligro de perder todo o parte de lo que es debido. Pero un acreedor puede encontrar contra este peligro una protección más o menos eficaz, obteniendo garantías especiales. Se distinguen

dos clases: a) La garantía personal, es decir, el compromiso de una a varias personas que se obligan con el deudor principal cerca del acreedor, de manera que pueda dirigirse al más solvente para hacerse pagar b) La garantía real que es la afectación de una cosa al pago de una deuda. A éste último orden de garantías es al que está unida la hipoteca ⁴⁵

El sistema romano nos muestra diversos defectos en materia hipotecaria, que explican porqué en la práctica, el romano prefería a la garantía real la garantía personal. Entre los defectos del sistema hipotecario romano encontramos:

1. La falta de publicidad. Lo cual originaba cierta clandestinidad que se prestaba a fraudes.
2. Esta clandestinidad fue aun mayor cuando el legislador creó toda clase de hipotecas legales tácitas.
3. El sistema romano contemplaba la posibilidad de hipotecas generales, es decir, hipotecas que tuviesen por objeto todos los bienes y créditos del deudor.
4. La defectuosa organización de la venta. Si no había un pacto especial a este respecto, podía efectuarse sin publicidad, y si el acreedor perjudicaba dolosamente al deudor, vendiendo el bien hipotecado a un amigo, por una fracción de su valor comercial, el deudor no tenía más recurso que una acción personal contra el acreedor y no una acción real para recuperar la cosa.

La hipoteca y la prenda se constituían por los siguientes medios:

- a) Por convenio después del cual la entrega era esencial en caso de la prenda;
- b) Por testamento

⁴⁵ ARGÜELLO, Luis Rodolfo. Manual de Derecho Romano. 3ª ed. Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo De Palma Buenos Aires 2002. Pág. 265.

- c) La hipoteca podía nacer directamente de la ley, como en el caso de los derechos hipotecarios a favor del pupilo, de la esposa, del legatario para garantizar el cumplimiento del heredero.
- d) La hipoteca podía constituirse por sentencia judicial, en caso de la división de una cosa común.
- e) La prenda puede surgir por intervención pretoria como una medida para ejercer presión sobre una persona que no colabora con la administración de la justicia o bien como una especie de embargo que procedía cuando alguna persona no cumplía con una sentencia.
- f) En tiempos preclásicos existía, además, legis actio de la pignoris capios, por la cual el acreedor, en presencia de testigos y pronunciando ciertas fórmulas tradicionales, podían tomar posesión de determinados bienes del deudor.

La hipoteca y el derecho de prenda se extinguen por las siguientes causas:

- a) Por el pago de la deuda garantizada. Sin embargo, el pago parcial no extingue parcialmente el derecho de garantía ya que los derechos de prenda e hipoteca son indivisibles. Si el objeto de estos derechos se divide, no se fraccionan los mismos derechos reales de garantía y, por el contrario, si de la deuda en cuestión se liquida una parte, todo el derecho de prenda o hipoteca subsiste en garantía del saldo de la deuda.
- b) Por renuncia la cual no implica la renuncia al crédito mismo.
- c) Por pérdida del bien hipotecado o de la prenda, en cuyo caso la deuda garantizada conserva, desde luego, su validez.
- d) Por venta del bien hipotecado o de la prenda, aun cuando el producto de la venta no alcanzara el importe necesario para satisfacer al acreedor o los acreedores hipotecarios de rango inferior.
- e) Por confusión, si el deudor, empero llegaba a ser heredero del titular de una primera hipoteca, la extinción de esta hipoteca por confusión no implicaba que el titular de una eventual segunda hipoteca mejorar su rango. En este

supuesto especial, el derecho romano comenzaba a aceptar la regla moderna de que la extinción de una hipoteca no mejora el rango de las demás .

- f) Por prescripción extintiva. Si el acreedor omite el ejercicio de la acción hipotecaria, durante cuarenta años a partir del primer momento en que esta acción hubiera podido ejercerse, pierde sus derechos hipotecarios.

Ahora bien en lo concerniente a las pruebas en el derecho Romano, la prueba comenzó siendo al principio exclusivamente testimonial, sometiéndola a los dioses por medio del juramento. Pero con el tiempo se incorporaron los documentos y el reconocimiento personal del Juez. Los indicios fueron también un elemento tomado en cuenta, pero todo confluía finalmente en el sistema de apreciación por convicción del Juez. En el sistema penal se distinguió entre *iudicium publicum*, según el delito afectara a la comunidad, y *iudicium privatum*, que afectaba a un individuo. En el proceso penal no solo el acusado no es objeto de interrogatorio porque está en pie de igualdad con el acusador, sino que la confesión no se asimila a la sentencia y no tienen valor el juramento o apuestas judiciales.

El régimen imperial fue absorbiendo cada vez más poderes y la desaparición de la vieja estructura de la República Romana favoreció la instauración de un nuevo sistema en el cual se contempla una tramitación distinta del proceso. En lugar de dividir el proceso en dos etapas: una ante un magistrado y otra ante un Juez.

La entronización de la función judicial en el Estado llevó al Juez a tener facultades de interrogación directa mucho más extensas, pero con el tiempo sobrevino la necesidad de más control y una mayor seguridad en la actividad de los jueces y comenzó a aparecer la prueba tarifada o prueba legal, aunque no como el que imperó en Europa durante los siglos XVII a XIX. En estos momentos el documento va a considerarse una prueba superior a los testigos. Pero los

jueces apreciaban las pruebas de modo general como si de todo constituyera un sistema de presunciones.

En lo respectivo a las pruebas periciales en el derecho romano, hasta que concluyó la división entre el procedimiento *in jure* y el procedimiento *in iudicio* no encontramos antecedentes. En efecto “el procedimiento simple y ordinariamente seguido consistía en nombrar Juez a una persona experta en la materia objeto de la litis; de suerte que el Juez no tenía necesidad de llamar a un perito, porque él era al mismo tiempo Juez y perito. Para la valuación de los bienes recurríase al juicio de tasadores elegidos por las partes los cuales más que peritos, eran mandatarios de las partes”.⁴⁶

Siendo el tema que nos ocupa el avalúo en el derecho romano, hallamos su antecedentes en las siguientes figuras:

- En el contrato de mutuo como caso especial encontramos la figura del *Contractus mohatrae*, la cual consiste en que el mutuuario recibe un objeto específico con derecho a venderlo y utilizar el producto como objeto de préstamo; en caso de pérdida por fuerza mayor antes de la venta pero después de la entrega al mutuuario, la pérdida le perjudicaba a él. Aquí se traspasaba la propiedad de un bien específico, valuado en dinero, el avalúo hecho podía fijar una cantidad mayor al valor comercial del objeto, esta forma se utilizaba para disfrazar los intereses.⁴⁷
- *Impetratio Domini* por la cual si el deudor prendario incumplía con la obligación garantizada, el acreedor puede vender la prenda para obtener la satisfacción de su crédito. Si éste no encuentra quien compre el objeto puede pedir al Emperador que se le adjudique en un precio fijado por

⁴⁶ LESSONA, Carlos. Teoría General de la Prueba en Derecho Civil. 4ª ed. Ed. Instituto Editorial Reus. Madrid 1964. Págs. 537 y 538.

⁴⁷ ORIZABA MONROY, Salvador. Las obligaciones y contratos, derecho sucesorio, tópicos de Derecho Privado Romano. Editorial Sista. México 2006. pág. 170.

valuadores. Dicha adjudicación se conoce como Impetratio Dominii. El deudor prendario tiene el término de dos años para rescatar la prenda, pagando el adeudo correspondiente; de no hacerlo el acreedor adquiere la propiedad en forma definitiva.⁴⁸

3.1.2 MÉXICO

La necesidad de los avalúos en el Juicio Especial Hipotecario es vital para una continuidad en el proceso a fin de sacar en remate los bienes materia del juicio. A continuación se intentará ahondar en lo que han sido los inicios de la valuación en nuestro país.

En 1325, después de la fundación de México – Tenochtitlan, los aztecas inician la conquista de territorio y la imposición de tributos como forma de enriquecimiento, en los barrios, los Calpulleque tenían la obligación de llevar al día el catastro, la información que existe hoy en día de nuestros antepasados señala la existencia de la actividad valuatoria, aunque existía de manera muy sencilla puesto que la economía era muy simple y se encontraba basada en el trueque y los tributos que los pueblos conquistados brindaban, los cuales eran administrados y repartidos por el rey, por ello no cabe pensar la ausencia de un registro de tierras y la correspondiente valoración de la tierra.⁴⁹

Después de la conquista, en agosto de 1521, Hernán Cortés decidió construir una nueva ciudad, conforme a las reglas establecidas y consagradas por la legislación de aquellos tiempos. Se atribuye al virrey Don Antonio de Mendoza la primera ordenanza sobre medidas que rigió en Nueva España, y que fue promulgada en la Capital de la colonia el 4 de julio de 1536.

⁴⁸ HUBER OLEA, Francisco José. Diccionario de Derecho Romano. Editorial Porrúa. México 2000. Pág. 258.

⁴⁹ HERNÁNDEZ REYES, Justino. Valuación Inmobiliaria. Tesis para obtener la licenciatura en Arquitectura. Facultad de Arquitectura. Universidad Nacional Autónoma de México. México 1998. Pág. 7

El repartimiento de terrenos de la Ciudad de México se hizo por donación de solares a los conquistadores y primeros pobladores dentro y fuera de la traza de la ciudad según sus méritos y nos encontramos el primer avalúo practicado por el cabildo de la Ciudad el 14 de agosto de 1528 en que hace un libramiento a Rodrigo de Pontecillos de \$ 44.00 oro por las obras que hizo en la Ciudad.⁵⁰

En 1532 se acordó pedir que se diera jurisdicción a la Ciudad de México sobre los pueblos del Lago de Texcoco, así como sobre Tacubaya, Tacuba, Azcapotzalco, Tenayuca, Tepequilla, Cuernavaca, Oaxtepec y Ecapixtla; en diciembre de 1536 se presentó una petición para que se tasen las obras de las casas y hacer una contribución más equitativa, sucesivamente en el resto del siglo XVI y XVII encontramos en los archivos diferentes peticiones sobre tasaciones o valuaciones, con sus resultados.

En 1607, peritos designados por las autoridades elaboraron los primeros avalúos para allegarse recursos y llevar a cabo obras de desagüe de las aguas excedentes del valle y de la Ciudad de México. Para ello se gravaron todas las casas de la Ciudad, previo avalúo que se encargó al Arquitecto Andrés de la Concha, quien declaró que la ciudad medía 8 kilómetros cuadrados y su valor total ascendía a \$ 20'567,555.00 lo que produjo una contribución de \$213,000.00⁵¹

En 1629 sobrevino una trágica inundación, haciéndose tristemente célebre el aguacero de San Mateo (21 de septiembre) que duró 36 horas. Se calculaba que más de 300, 000 indígenas perecieron, dicha inundación remitió al rey y a su real consejo de indias, la solicitud de trasladar la ciudad a una legua de distante y la razón de no ejecutarse fue que los arquitectos y maestros de fábricas juzgaron

⁵⁰ HERNÁNDEZ REYES, Justino. Ob. cit. Pág.8.

⁵¹ ARANDA SÁNCHEZ, David. La valuación inmobiliaria en México. Pasado, presente y futuro. Tesis para obtener el diploma de Especialización en Valuación Inmobiliaria. Facultad Arquitectura. Universidad Nacional Autónoma de México. México 2001. Pág. 12

mediante avalúo que era menester más de \$ 50'000,000.00 para edificar de nuevo a la Ciudad.

Hacia 1830 el ayuntamiento encomendó a los arquitectos Joaquín de Heredia y Francisco de Paula el avalúo de los terrenos de la calle de Plateros, hoy Francisco I. Madero, cuyos valores se publicaron en la Memoria Económica de la Municipalidad de México, en ellos se asigna un valor de 100 reales a la vara cuadrada. Los avalúos se practicaban por el perito designado por la oficina y lo ratificaba otro perito, si había inconformidad se nombraban otros dos, para que se tomara un promedio de las 3 estimaciones y el resultado era la cantidad fijada para el pago de la contribución. La ubicación, el estado material de los edificios, la oferta y la demanda eran los elementos principales para fijar el valor, tomando en consideración también el producto, pero como elemento secundario.⁵²

Por primera vez el 3 de junio de 1836 se expidió la ley que estableció una contribución de 2 al millar al año sobre el valor de las fincas urbanas de la Ciudad de México.

Para llevar a práctica esta ley que establecía que el pago debía hacerse por semestres vencidos, con una pena de uno al millar por cada quince días de retardo en el pago pero sin que esa pena pusiera pasar de 4 al millar, se estableció una oficina recaudadora, la que desde luego nombró peritos que practicasen el avalúo de todas las casas que debían pagar impuestos.

Los avalúos se iniciaron el 1º de Octubre de 1836, siendo los peritos Don Joaquín de Heredia, don José del Mazo, Don Vicente Casarín, Don José María Domínguez, Don Manuel Cortés y Don Manuel Delgado. Los avalúos se practicaban por el perito designado por la oficina y lo ratificaba otro perito, cuando había inconformidad se nombraba otro y se designaba un tercero en discordia, no

⁵² HERNÁNDEZ REYES, Justino. Ob. Cit. Pág. 15

para que prevaleciera su opinión sino que se tomaba un promedio de las tres estimaciones y el resultado era la cantidad fijada para el pago de la contribución.

La ubicación y el estado material de los edificios y la oferta y la demanda, eran los elementos principales para fijar el valor, tomando en consideración también el producto, pero como elemento secundario. Como consecuencia de la desamortización de fincas de Corporaciones Eclesiásticas las que se adjudicaron y remataron en la almoneda Pública, con arreglo a la ley de 25 de julio de 1856, con expresión de los puntos en que se ubicaban, se de ellos noticia en la memoria presentada por Miguel Lerdo de Tejada al presidente de la República, Don Ignacio Comonfort, el 28 de julio de 1856, dichas fincas rústicas y urbanas fueron valuadas por el valor correspondiente a la renta que pagaban entonces, calculando como rédito el 6% anual, llevándose a cabo la desamortización sin respetar en muchos casos el avalúo restante, regidos solamente por la volunta o el capricho de los denunciantes.⁵³

Y ya en el último cuarto del siglo pasado una vez que se consolidó la República el triunfo sobre el efímero imperio de Maximiliano, se inició lentamente la recuperación económica de nuestro país, afianzándose durante el período de 30 años de paz del gobierno de Porfirio Díaz. La actividad económica era en ese tiempo relativamente reducida estando enfocada a la agricultura, minería ferrocarriles y comercio, en forma reducida a la industria. Los créditos que otorgaban los escasos bancos existentes eran de tipo refaccionario o de habilitación y avío, no requiriéndose de avalúos comerciales como los que hoy conocemos, sino que ellos se otorgaban más basados en la confianza y honorabilidad de los acreditados; es decir los créditos eran personales, basándose en los balances presentados, aunque la garantía fuere hipotecaria o prendaria.

⁵³ MERCADO ACEVO, Berta Lorena. Métodos Alternativos para la valuación de inmuebles con vocación comercial. Tesis para obtener la especialidad en Valuación Inmobiliaria. Facultad de Arquitectura. Universidad Nacional Autónoma de México. México 2007. Pág. 17 – 19

Los préstamos hipotecarios sobre propiedades los concedían casi exclusivamente los particulares y bastaba para ello una apreciación hecha por un arquitecto o ingeniero de la propiedad por hipotecar, sin que se llegase a lo que hoy constituye in avalúo. Los escasos avalúos que se practicaban en el siglo pasado eran los de carácter judicial, sin ceñirse a normas previamente establecidas, sino que en su mayor parte eran al leal saber y entender del perito designado.

En realidad los trabajos de valuación inmobiliaria en nuestro país se iniciaron en las postrimerías del siglo XIX exclusivamente con fines tributarios del impuesto predial, que fue cuando se establecieron las bases para el Catastro de la Ciudad de México. Posteriormente el Lic. José Ives Limantour, Secretario de Hacienda en esa época u de la cual dependía el catastro al Ing. Salvador de Echegaray que es estudiase con todo detenimiento los métodos catastrales establecidos en Inglaterra, Francia, Bélgica, Holanda, España, Italia y en los antiguos imperios Alemán y Austriaco. Después de comparar todos estos catastros el Ingeniero Echegaray llegó a la conclusión que la que mejor se adaptaba a nuestros medios era sin duda la legislación catastral italiana. El citado profesionalista, auxiliado. El citado profesionalista auxiliado por el Ingeniero Isidro Díaz Lombardo y por el Licenciado Manuel Calvo y Sierra, redactaron el proyecto de reglamento del catastro, el cual fue publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 14 y 15 de febrero de 1899.⁵⁴

Es entonces a finales del siglo XIX cuando se establece un catastro propiamente como tal con la sistematización que exige el rigor científico, en los motivos de dicho catastro se señala la importancia de este, se aprecia el valor del catastro como único medio capaz de fundar un buen sistema de Hacienda. La primera ley de Catastro en el Distrito Federal fue publicada en el Diario Oficial del día 23 de diciembre de 1896.

⁵⁴ ARANDA SÁNCHEZ DAVID. Ob. Cit. Pág. 18.

El Ingeniero Salvador Echegaray fue designado como primer Director del Catastro y como tal procedió de inmediato a fijar las normas para la formulación de los avalúos catastrales, que desde su inicio hasta la fecha, son de carácter físico. Para las construcciones se eliminaron los procedimientos de valuación tipo presupuesto, en los que se había que calcular cantidades de obra y aplicar precios unitarios por cada renglón, lo que los hacía lentos y poco precisos.

Por primera vez se clasificaron las construcciones por tipos y precios unitarios por metro cuadrado cubierto y se aplicó un demérito por su estado de conservación, lo que vino a agilizar la elaboración de los avalúos.

Para 1902 se promulga la Ley de Bienes Inmuebles de la Nación, para 1916 el secretario de Hacienda y Crédito Público informa al Presidente de la República: los Procedimientos Catastrales y que descansan en tres operaciones fundamentales, el deslinde, el levantamiento y el avalúo parcelario. En 1925 se crea la Dirección General de Pensiones Civiles y de retiro para los empelados de Gobierno, con el fin de crear créditos hipotecarios, lo cual llevó a la creación de un departamento de avalúos, siguiendo para ello las normas de catastro bajo un aspecto comercial.⁵⁵

Más tarde el gobierno de la revolución reestructuró nuestro sistema bancario fundando instituciones nacionales que cooperaron decisivamente al desenvolvimiento económico del México actual, gracias a las facilidades de crédito abiertas, de acuerdo con una muy moderna legislación sobre Instituciones de crédito.

En 1933 se creó la Asociación Hipotecaria Mexicana, primera institución que creó cédulas hipotecarias para el otorgamiento de crédito a la iniciativa privada el cual se sujetaba en los valores dados por los avalúos catastrales. El Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A. (BANOBRAS), se

⁵⁵ Ídem.

creó el 23 de febrero de 1933 para llenar una función que no había sido encomendada a ninguna otra institución descentralizada y que tampoco llenaban los bancos de la iniciativa privada. Se trataba de abrir una fuente de crédito a los gobiernos de los Estados y los municipios para que pudieran llevar a cabo las obras. El propio Gobierno Federal podría también recibir financiamiento para la realización de obras municipales, tanto para obra del Distrito Federal como para los entonces denominados territorios Federales y que se garantizaba el pago mediante la emisión de bonos.

Poco tiempo después la Dirección de Crédito de la Secretaría de Hacienda y Crédito mediante la circular de 4 de mayo de 1935, obligaba a las compañías de Seguros a justificar la inversión de sus reservas técnicas en Bienes Raíces y derechos reales, debiendo ser el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas S. A. En su carácter de Banco Fiduciario Nacional el encargado de practicar los correspondientes avalúos. A estas alturas para este año el Banco aún no disponía de un departamento u oficina de avalúos, ni contaba con los servicios de técnicos especializados en la materia pero estaba obligado a efectuar todos los avalúos de los bienes de las compañías de seguros y los que solicitara la Asociación Hipotecaria Mexicana. (AHM) para someterlas a consideración de la H. Comisión Nacional Bancaria. La primera de las valuaciones mencionadas no requería de supervisión y por lo tanto, representaba una responsabilidad mayor para el banco.

En un principio, para efectuar los avalúos de la Asociación Hipotecaria Mexicana, el banco utilizó a los Ingenieros en su departamento de Servicios Urbanos, pero para los que se requerían en las compañías de Seguros no contaba como se ha dicho, ni con personal técnico especializado, ni con un sistema de normas y procedimientos para la elaboración de avalúos de carácter comercial.

Ciertamente que había en México unos cuantos especialistas concedores de esta especialidad y muy bien capacitados en la valuación catastral con más de

treinta años en la materia, además de los valuadores de la ya mencionada Dirección de Pensiones Civiles de Retiro, cuya experiencia desgraciadamente solo abarcaba el ramo de casas habitación y no el de grandes edificios como en mayoría eran las propiedades de las compañías de seguros.

Esta misma dificultad fue compartida por los bancos hipotecarios que se fundaron posteriormente a la Asociación Hipotecaria Mexicana (AHM), pero la resintieron en menor medida debido a que sus primeras operaciones tenían como garantía casas habitación o pequeños edificios departamentales.

El Banco Nacional Hipotecario, por su parte, tuvo desde el primer día que resolver grandes problemas como fue la valuación del primer rascacielos mexicano que fue construido en la Ciudad de México con cimentación piloteada situado en las esquinas de Av. Juárez y San Juan de Letrán, hoy eje Central, refiriéndonos a la Torre Latinoamericana.

La escasez de valuadores que se resentía en México, en el tan repetido año de 1935, obligó a las instituciones hipotecarias, tanto nacionales como privadas a programar una selección de profesionistas capaces de asumir la responsabilidad del problema. Se trataba de crear sobre la marcha una nueva especialidad y los candidatos elegidos debían reunir los siguientes requisitos:

- Tener conocimientos de construcción y de presupuestos de obras para poder efectuar las supervisiones y administraciones de fondos respectivos, en los casos en los cuales los préstamos eran para terminar una construcción.
- Tener conocimientos de topografía para levantar planos de terrenos no importando la magnitud de sus dimensiones ni su forma, así como el de las construcciones, bien fuera sólo de perímetros como en los levantamientos catastrales, como de distribución o sea en los arquitectos cuando fuese necesarios.

- Tener conocimientos elementales de contabilidad, para saber lo que es un tipo de interés, y ciertos conocimientos económico – financieros .

Los avalúos que en un principio fueron elaborados por el Banco siguieron la técnica catastral y de la Dirección de pensiones Civiles y de Retiro, esto es eran exclusivamente de carácter físico o directo. En esos mismos años el Ing. Edmundo de la Portilla propone que el avalúo se hiciera con carácter comercial considerando la productividad del inmueble tomando en cuenta las rentas reales o efectivas y las estimadas cuando no estuviera rentado, además de las deducciones por gastos del impuesto predial, consumo de agua, administrativos y de conservación y los vacíos afectivos o virtuales, con el fin de obtener un producto líquido anual, que capitalizando a una tasa de interés acorde con el tipo de inmueble por valor diera el valor de la capitalización del mismo, y así es como se comenzó a realizar el avalúo por método de capitalización de rentas o también llamado de Ingresos.

De la comparación del Valor físico y el de capitalización se llegaba a la conclusión de un Valor Comercial y el cual se obtenía promediando estos valores. Es digno de mencionar que la revisión de los primeros avalúos formulados por las hipotecarias fueron encomendados por el Sr. Lic. Gabino Fraga, entonces presidente de la Comisión Nacional Bancaria a los Ingenieros Salvador Echegaray, Braulio Arvide y Antonio Fraga Magaña. Esto sucedía en el año de 1936. Cuando aumentó el número de bancos hipotecados y por ende el número de avalúos para crédito la comisión fundó su departamento de valuación, al que llamó Departamento de estudio técnico, pero aun con todos estos esfuerzos existía una gran anarquía en la forma de rendir sus avalúos las diversas instituciones bancarias.⁵⁶

⁵⁶ MERCADO ACEVO, Berta Lorena. Ob. Cit. Pág. 21

Aunque el mejor formato y metodología era de la Asociación Hipotecaria Mexicana y que seguía al pie de la letra el instructivo guía elaborado por el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A. En 1940 con la nueva ley publicada el 31 de diciembre se crea la Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa, en la que se concentran las funciones de controlar y administrar los bienes nacionales y los contratos de obra pública, que anteriormente realizaba la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y Comercio.

Con motivo del incremento de ventas de fuera de subasta de los bienes de la nación, que no eran necesarios, para el objeto de la propia administración pública, se procedió a la constitución de una Comisión autónoma para la valuación de dichos bienes, la que estaba prevista en la Ley General de Bienes Nacionales de 1942.

En 1950 la entonces Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa con una gran visión y teniendo en cuenta que el país entraba en una etapa de progreso no conocida hasta entonces y considerando que se iban a incrementar las ventas fuera de subasta de los bienes de la nación que no eran necesarias para la Administración Pública para servir como una fuente de financiamiento al gasto público, pensó en constituir una Comisión Autónoma para la valuación de dichos bienes, ya prevista en la Ley General de bienes Nacionales de 1944, y fue entonces el 13 de julio de 1950 en el Diario Oficial que se publicó el Reglamento de la Comisión de Avalúo de Bienes Nacionales (CABIN), la cual dependería directamente de la Subsecretaría de Bienes Inmuebles.

El desarrollo de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, como todo organismo nuevo, tuvo un lento crecimiento, puesto que únicamente valuaba los bienes de la nación que se vendían fuera de subasta, haciendo entonces muy pocos organismos descentralizados que por inercia según solicitando sus avalúos en BANOBRAS.

En 1977, principia el crecimiento de acelerado de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, con una dinámica nunca antes vista, incrementándose en un mil por ciento sus actividades valuatorias que obligaron a la Comisión a capacitar a un gran número de profesionistas en las diversas ramas de la ingeniería y de la arquitectura a fin de formar técnicos especialistas en valuaciones agropecuarias, industriales y para mejorar las valuaciones o bienes urbanos.

El empleo de los sistemas de computación para la valuación comercial se implantó por primera vez en México, por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales para valuaciones de carácter masivo, como son las que se efectuaron para las regularizaciones de la tenencia de la tierra que hace el organismo denominado CORETT. También se utilizó en las valuaciones agropecuarias, principalmente afectaciones de diferentes proyectos de planificación del Departamento del Distrito Federal.

La Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN), entonces quedó como órgano desconcentrado adscrito a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP) con facultades para autoadministrar los recursos generados por la emisión de avalúos, dándole así autonomía de gestión; conforme a las transformaciones de la dependencia a las que estaba adscrita esta, pasó a la Secretaría de Desarrollo Urbano (SEDUE) luego a la Secretaría de Desarrollo Social, para finalmente quedar resectorizada en la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo (SECODAM), a partir de 1995.

La Comisión de Avalúos de Bienes del Distrito Federal se creó por acuerdo del C. Jefe de Gobierno, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del seis de agosto de 1998. En dicho acto dispuso que la CABIDIF corresponde emitir los dictámenes de valor, respecto a las operaciones mobiliarias e inmobiliarias en que sean parte de las Dependencias, Entidades, Órganos Desconcentrados y

Descentralizados del Gobierno del Distrito Federal, así como la emisión de valores e inmuebles, para fines fiscales.⁵⁷

Es un órgano desconcentrados del Gobierno de la Ciudad de México, su creación obedece la respuesta que la actual administración del Distrito Federal da a la Ciudad de México, su creación obedece al respuesta que la actual administración del Distrito Federal da a la ciudadanía para hacer frente a los propósitos fundamentales:

Practicar avalúos de bienes inmuebles e inmuebles relativos a las operaciones donde el Gobierno de Distrito Federal sea parte, en condiciones de equidad, objetividad e imparcialidad, dentro de un marco jurídico, técnico y metodológico que garantice las mejores condiciones para el fortalecimiento de las finanzas públicos, en beneficio de la ciudadanía.

En tal virtud, los avalúos que en la actualidad resultan un requisito indispensable, de carácter obligatorio y de transparencia, para sustentar operaciones tales como: arrendamientos, compraventa, donaciones y otras que realice la Administración Pública del Gobierno de la Ciudad con el Gobierno Federal, Entidades Federativas Municipios o con los particulares.

En el desempeño de estas atribuciones de ley y en los procesos de dictaminación, la CABIDIF se apoya y destaca la participación de profesionales externos miembros de Colegios y Asociaciones de Profesionistas: Sistemas de información territorial y de valores; Planes de regularización territorial y Programas Parciales de Desarrollo; El inventario del Patrimonio Inmobiliario del DF. Del marco jurídico que norma los procesos de valuación fiscal, además de considerar de manera relevante los requerimientos de información de la población en este ámbito.

⁵⁷ GONZALEZ FLORES, Maricela Guadalupe. El papel del avalúo en el otorgamiento y la recuperación de crédito. Tesis para obtener la Especialidad en Valuación Inmobiliaria. Facultad de Arquitectura. Universidad Nacional Autónoma de México. México 1998. Pág. 15-18.

La CABIDIF, a pesar de ser un organismo de reciente creación y no contar con un gran historial como el de nuestro Catastro o la propia CABIN, se ha dado a la tarea de conjuntar a excelentes profesionales en el área, para así contar con una plantilla de personal altamente calificado y manuales propios para su Operación y de Procedimientos, así como su Reglamento de Valuación.

A mediados de los años cincuentas, la Tesorería del Distrito Federal autorizó a los contribuyentes del impuesto predial para fijar el valor catastral de sus inmuebles, tomando como base el promedio de dos avalúos bancarios que no difieran entre sí en más de un 10%. Este hecho marcó un retroceso en la forma ascendente en que se venían realizando los avalúos, ya que propició un acelerado incremento de valuadores y la corrupción de algunos de ellos. Unos años después, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en su Ley del Impuesto sobre la Renta, estableció la obligación para que mediante avalúo bancario, se fijaran los valores de los inmuebles al día 1º de enero de 1962 a fin de fijar el gravamen sobre utilidades que les correspondiera a los causantes que quisiesen enajenar un inmueble adquirido en fecha anterior. Esta disposición generó lo que se conoce con el nombre de Valor Referido.

Al aceptar la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, los avalúos de Sociedades Mercantiles registradas ante ella, para fines de tributación, también adoptó los formatos de avalúos de la Comisión Nacional Bancaria, con algunas adiciones (número de cuenta predial, valor referido, etc.) mismas que han sido incorporadas a los formatos de avalúos bancarios.

Por otra parte los Tribunales Civiles del Poder Judicial de la Federación también son instancias relacionadas con la valuación inmobiliaria, como ya lo hemos mencionado en el capítulo anterior y como lo describiremos en los párrafos posteriores.

3.2 CONCEPTO DE AVALÚO.

3.2.1 DEFINICIONES DE AVALÚO.

El peritaje es una actividad procesal, desarrollada, en virtud de encargo judicial, por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por sus conocimientos técnicos, artísticos o científicos, mediante la cual se suministran al Juez argumentos o razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos cuya percepción o entendimiento escapa a las aptitudes del común de las gentes.⁵⁸

El dictamen pericial es la opinión fundada del o de los peritos acerca de los puntos sobre los que se deben expedir. Necesariamente debe contener los principios científicos en que se funda y la aplicación detallada de las operaciones técnicas realizadas ya que en su defecto carece de valor de prueba y en realidad no constituye un dictamen. El experto en su dictamen ha de proporcionar al tribunal los elementos conducentes al sustento de las conclusiones que arrima. Los dictámenes periciales deben suministrar los antecedentes y explicaciones que justifiquen su convicción sobre la materia en que se expiden, en tanto su finalidad es prestar asesoramiento al órgano decisor.⁵⁹

El objetivo fundamental de la valoración consiste en la emisión de juicios de valor sobre los distintos bienes que pueden ser objeto de tasación. La ciencia de la valoración puede definirse como la parte de la economía que tiene por objeto de estimación de uno o varios valores de cada bien, en base a ciertas hipótesis previas (previsiones de inflación, estimaciones de plusvalía, expectativas, etc.) con vistas a determinados fines (asesoramiento, inversión, compraventa, herencias, etc.) y mediante procesos de cálculo basados en informaciones de carácter

⁵⁸ DE SANTO, Víctor. La Prueba Judicial. Teoría y Práctica. Editorial Universidad. Buenos Aires 1992. Pág. 433

⁵⁹ WITTHAUS, Rodolfo E. Prueba Pericial. Editorial Universal. Buenos Aires 1991. Pág. 53

técnico-económico (ingresos, gastos, antigüedad, etc.) que sirven de base para la determinación de los correspondientes valores.⁶⁰

El factor más importante en la comercialización de un bien raíz es situar correctamente su precio de venta, ya que de éste depende prácticamente el éxito de la operación, puesto que con un precio adecuado, que contemple condiciones reales de oferta y demanda, así como condiciones físicas y situaciones sociales, políticas y económicas.

El avalúo es definido como la acción y efecto de valorar o evaluar, o sea de señalar a una cosa el valor correspondiente a su estimación, así como también ponerle precio. La valoración de bienes es necesaria en tal cantidad de actos y negocios jurídicos que su determinación concreta se hace imposible. Basta para comprenderlo así, detenerse a considerar que toda operación de tasación representa un avalúo, en este sentido deben destacarse los contratos de préstamo con garantía hipotecaria o prendaria. Tiene asimismo importancia destacada en materia de sucesiones, puesto que el avalúo del caudal relicto constituye una de las operaciones de la división de la herencia.⁶¹

Ahora bien el avalúo inmobiliario es un dictamen técnico de un bien inmueble, elaborado por un Valuador, en que a partir de una metodología establecida, permita estimar el valor (objeto del avalúo) de un bien a una fecha determinada, de acuerdo a sus características constructivas, de uso, de clase, de edad, de estado de conservación, etc. Realizando para ello la investigación de mercado y análisis correspondiente de éste. El objeto del avalúo será conocer el valor comercial del bien a valuar.

⁶⁰ CABALLER, Vicente. Valoración Agraria. Conceptos, Métodos y Aplicaciones. Editorial Mundi-Prensa. Madrid 1995. Pág. 11

⁶¹ ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA. Tomo I, Letra A, Editorial Universidad Buenos Aires 1954. Pág. 1015 y 1016.

Si hacemos un recuento de los factores que deben considerarse para valuar un bien raíz, tendremos principalmente.

- Localización física.
- Nicho de mercado al que va dirigido o se pretende satisfacer.
- Uso de suelo.
- Proyecto con respecto al uso
- Dimensiones del terreno y construcciones.
- Acabados de la construcción.
- Estado de conservación y presentación.
- Edad de las construcciones e instalaciones especiales.
- Aspectos económicos y de moda.
- Elementos, accesorios e instalaciones especiales.
- Acceso a financiamiento de terceros.⁶²

3.2.1 NATURALEZA JURÍDICA DEL AVALÚO.

El fundamento del mérito probatorio del peritaje estriba, en una presunción concreta, para el caso particular, de que el perito es sincero, veraz y su dictamen con toda probabilidad será acertado.

Se le presume, asimismo, honesto, capaz y experto e la materia a la que pertenece el hecho sobre el cual dictamina, toda vez que ha analizado debidamente la cuestión a él sometida, efectuando sus observaciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficiencia y ha expuesto su opinión sobre ellas y las deducciones pertinentes, utilizando las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para tales fines, en forma explicada, motivada y convincente

⁶² CRUZ CONTRERAS, Fernanda. El negocio de Bienes Raíces en México. Real State Education Company. México 1997. Pág. 5 y 6.

El dictamen que contiene el avalúo debe asignarse en su naturaleza como un medio de prueba y el perito como se señaló previamente es un órgano auxiliar que la suministra por encargo del Juez, siendo un tercero que colabora en la investigación de los hechos aportando el auxilio de su ciencia o de su técnica para su verificación total o parcial, cuando aquellos revistan especiales características técnicas, específicas o artísticas.⁶³

El avalúo será un medio de prueba por el cual el juzgador habrá de allegarse la información necesaria para la valuación del inmueble materia de la controversia, a través de éste se determinará el precio por el cual dicho bien raíz habrá de salir a remate, y por el cual los postores que pudieran asistir a la audiencia o bien el propio acreedor en su carácter de postor natural del juicio podrían adjudicarse el multicitado bien.

El avalúo no se presenta durante la etapa del desahogo de pruebas, toda vez que como hemos señalado en el capítulo anterior, éste tendrá su razón de ser una vez que ha sido publicada la sentencia y ésta es favorable a las pretensiones del actor y después que un plazo de 5 días la demandada no ha cumplido con el pago de lo condenado. Sin embargo tiene la naturaleza de medio de prueba porque es necesario que el Juez se allegue el punto de vista de un experto en la materia para poder determinar un precio cierto y real por el inmueble atendiendo a los factores de oferta y demanda, edad del inmueble, características propias del mercado entre otras cuestiones; los dictámenes expuestos por los peritos, Instituciones de crédito y corredores públicos serán considerados y se presumirán como ciertos, atendiendo a la ratificación que hacen de éste ante la presencia judicial, requisito indispensable para que dicho avalúo se tenga por cierto y por presentado.

La doctrina, en forma coincidente con la esencia de las disposiciones legales que regulan la prueba a cargo de peritos, es una actividad procesal

⁶³ DE SANTO, Víctor. Ob. Cit. Pág. 464

desarrollada en virtud de encargo judicial (o incluso ministerial), por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por sus conocimientos técnicos, clínicos, artísticos, prácticos o científicos, mediante la cual se suministran al Juez argumentos o razones para la formación de su convicción respecto de ciertos hechos cuya percepción, entendimiento o alcance, escapa a las aptitudes del común de la gente, por lo que se requiere esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas, de sus efectos o simplemente para su apreciación e interpretación.

De esta manera, el dictamen constituye una opinión ilustrativa sobre cuestiones técnicas emitidas bajo el leal saber y entender de personas diestras y versadas en materias que requieren conocimientos especializados, expresados en forma lógica y razonada, de tal manera que proporcionen al juzgador elementos suficientes para orientar su criterio en materias que éste desconoce. Ese carácter ilustrativo u orientador de los dictámenes periciales es lo que ha llevado a la destaca que los peritajes no vinculan necesariamente al juzgador, el cual disfruta de la más amplia facultad para valorarlos, asignándoles la eficacia demostrativa que en realidad merezcan, ya que el titular del órgano jurisdiccional se constituye como perito de peritos, y está en aptitud de valorar en su justo alcance todas y cada una de las pruebas que obren en autos.

3.3 EVOLUCIÓN DEL AVALÚO EN EL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO MEXICANO.

3.3.1 EL AVALÚO ANTES DE LAS REFORMAS DE 24 DE MAYO DE 1996

En los capítulos anteriores hemos estudiado el contenido del juicio especial hipotecario contenido en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal previo a las reformas del 24 de mayo de 1996, asimismo se ha hecho la

comparación con el código de procedimientos civiles actual, ahora entraremos en el estudio del avalúo a la luz del procedimiento previo a la reformas.

En primera instancia el artículo 485 señala que para el avalúo de la finca se observará lo previsto en el capítulo IV, sección IV, del título sexto de dicho ordenamiento, el cual hace referencia a las pruebas periciales, los cuales señalan lo siguiente:

Art. 346. Los peritos deben tener título en la ciencia o arte a que pertenezca el punto sobre que ha de oírse su parecer, si la profesión o el arte estuvieren legalmente reglamentados.

Si la profesión o el arte no estuviesen legalmente reglamentados o estándolo, no hubiere peritos en el lugar, podrán ser nombradas cualesquier personas entendidas, aun cuando no tengan título.

Artículo 347. Cada parte dentro del tercer día nombrará un perito, a no ser que se pusieren de acuerdo en el nombramiento de uno solo. El tercero en discordia será nombrado por el Juez.

Las partes quedan obligadas a presentar a sus peritos para la aceptación del cargo, salvo que el perito sea de los que nombre el Juez conforme el artículo 348, en cuyo caso deberá ser notificado por el tribunal.

Artículo 348. El Juez nombrará los peritos que correspondan a cada parte en los siguientes casos:

- I. Si alguno de los litigantes dejare de hacer el nombramiento en el término señalado en el artículo anterior;

- II. Cuando el designado por las partes no se presente a aceptar el cargo dentro de las cuarenta y ocho horas que sigan a la notificación a las partes del auto que tenga por admitida la prueba.
- III. Cuando habiendo aceptado no rindiere su dictamen en la audiencia; y
- IV. Cuando el que fue nombrado y aceptó el cargo lo renunciare después.

Artículo 349. (Derogado)

Artículo 350 (Derogado)

Artículo 351. El perito que nombre el Juez puede ser recusado dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la en que se notifique su nombramiento a los litigantes, siempre que concurra alguna de las siguientes causas:

- I. Consanguinidad dentro del cuarto grado:
- II. Interés directo o indirecto en el pleito.
- III. Ser socio, inquilino, arrendador o amigo íntimo de alguna de las partes.

El Juez calificará de plano la recusación y las partes deben presentar las pruebas al hacerla valer. Contra el auto en que se admita o deseche la recusación no procede recurso alguno. Admitida se nombrará nuevo perito en los términos que al recusado.

Artículo 352. En caso de ser desechada la recusación, se impondrá al recusante una multa hasta por el equivalente de quince días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal.

Artículo 353. El honorario de cada perito será pagado por la parte que lo nombró o en cuyo defecto lo hubiera nombrado el Juez y el del tercero, por ambas partes,

sin perjuicio de lo que disponga la resolución definitiva sobre condenación de costas.

Los anteriores artículos señalan lo respectivo a la prueba pericial, ahora bien en lo respectivo a los remates encontramos lo siguiente:

Artículo 564. Toda venta que conforme a la ley deba de hacerse en subasta o almoneda, se sujetará a las disposiciones contenidas en este capítulo, salvo en los casos en que la ley disponga expresamente lo contrario.

Artículo 565. Todo remate de bienes raíces será público y deberá celebrarse en el juzgado en que actúe el Juez que fuere competente para la ejecución.

Artículo 566. Cuando los bienes embargados fueren raíces, antes de procederse a su avalúo, se acordará que se expida mandamiento al registrador de la propiedad para que remita certificado de gravámenes de los últimos diez años; pero si en autos obrare ya otro certificado, solo se pedirá al registro el relativo al período transcurrido desde la fecha de aquél basta la en que se solicite

Artículo 567. Si del certificado aparecieren gravámenes, se hará saber a los acreedores el estado de ejecución para que intervengan en el avalúo y subasta de los bienes, si les conviniere.

Artículo 568. Los acreedores citados conforme al artículo anterior tendrán derecho:

- I. Para intervenir en el acto de remate, pudiendo hacer al Juez las observaciones que estimen oportunas para garantizar sus derechos.
- II. Para recurrir el auto de aprobación del remate, en su caso, y
- III. Para nombrar a su costa un perito que con los nombrados por el ejecutante y el ejecutado practique el avalúo de la cosa. Nunca disfrutará de este derecho después de practicado el avalúo por los

peritos de las partes o el tercero en discordia, en su caso, ni cuando la valorización se haga por otros medios.

Artículo 569. El avalúo se practicará de acuerdo con las reglas establecidas para la prueba pericial. Si fueren más de dos de los peritos valuadores no habrá necesidad de nombrar tercero en discordia.

Artículo 570. Hecho el avalúo se sacarán los bienes a pública subasta, anunciándose por medio de edictos que se fijarán por dos veces en los tableros de avisos de 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 de remate igual plazo. Si el valor de la cosa pasare del equivalente a ciento ochenta y dos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, se insertarán los edictos en un periódico de información. A petición de cualquiera de las partes y a su costa el Juez puede usar, además de los dichos, algún otro medio de publicidad para convocar postores.

De la lectura y estudio de los artículos anteriores encontramos que éstos, únicamente enuncian los respectivo a la designación, aceptación, recusación y pago de honorarios de los peritos, omitiendo cuestiones importantes tales como que no sólo los peritos pueden efectuar los avalúos de los inmuebles en controversia, sino que también pueden intervenir para este fin las instituciones bancarias.

De igual modo no se entra al fondo del estudio del término con el que cuentan las partes para exhibirlo pues sólo enuncian como ya mencionamos la forma en qué habrá de nombrar al perito y el término en que éste deberá rendir el dictamen después de haber aceptado y protestado el cargo, no debiéndose confundir dicha cuestión, con el tiempo en que cuentan las partes para exhibirlo, es decir, del estudio del juicio especial hipotecario se desprende que una vez que se ha decretado sentencia favorable hacia el acreedor y el deudor no ha cumplido

en el término de ley con el pago de las prestaciones, se procederá al remate de los bienes, mas no se señala por ley algún requerimiento especial o tiempo por el cual el avalúo deba exhibirse, esta cuestión fue resuelta en el código vigente como lo explicaremos más adelante.

El código anterior es omiso de igual forma sobre cómo procederá en caso de que las partes exhiban avalúos notoriamente diferentes en cuanto el valor del inmueble controvertido, así como el tiempo de vigencia de éste.

3.3.2 EL AVALUO DESPUÉS DE LAS REFORMAS DE 24 DE MAYO DE 1996.

En la parte relativa a la exposición de motivos de la reforma de 24 de mayo de 1996 se puntualizó que el legislador pretendía simplificar el procedimiento, haciéndolo más eficaz y eficiente, atendiendo a las necesidades de las partes y a la carga de trabajo de los tribunales, en ese sentido la parte correspondiente al avalúo fue más clara sin embargo, por los motivos que explicaremos a continuación no se ha eliminado del todo los actos discrecionales que la autoridad puede ejercer en perjuicio de los litigantes.

Los artículos en cuestión corresponden al 485 y 486 del Código de la materia los cuales a la letra señalan:

Artículo 485.- Para el avalúo de la finca se observara lo prevenido en el capitulo IV, sección IV del titulo sexto.

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

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

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

III.- En el supuesto de que ninguna de las partes exhiba el avalúo dentro del plazo señalado en la fracción I de este artículo, cualquiera de ellas lo podrá presentar posteriormente, considerándose como base para el remate el primero en tiempo;

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

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

VI.- Obtenido el valor del avalúo, según el caso que corresponda de acuerdo a las fracciones anteriores, se procederá a rematar la finca en los términos de la sección tercera, del capítulo V del título séptimo de este ordenamiento.

Las reformas al artículo 486 del código de la materia, señalan los lineamientos relativos al avalúo de manera clara y concisa, permitiendo de igual forma que personas diversas a los peritos lleven a cabo los avalúos de los inmuebles en controversia. Sin embargo es la falta de reforma al artículo 485 lo que permite exista cierta incertidumbre al respecto del procedimiento que habrán de seguir los juzgadores al momento de acordar los dictámenes que contienen el avalúo de las fincas, toda vez que si éstos atenderían al hecho que el legislador

pretendía que el procedimiento fuera más rápido y eficaz lo acordarían favorablemente permitiendo así continuar con el proceso, pero existen juzgadores que estrictamente se remiten a lo escrupulosamente plasmado en la ley sin consentir mayor interpretación o razonamiento, en cuyo caso, el dictamen presentado en los términos del artículo 486 actual se tendría por no presentado hasta satisfacer lo estipulado por el artículo 485, que como hemos visto son las reglas para las pruebas, en el sentido de la designación del perito, así como la aceptación y protesta del cargo de éste, y una vez cubiertos éstos requisitos, ahora si volver a presentar el avalúo a fin que éste pueda ser acordado favorablemente.

Cuestiones como la expuesta en este segundo caso conlleva a un flagrante entorpecimiento en la impartición de justicia y la omisión a lo estipulado por los legisladores en la exposición de motivos de la reforma de 24 de mayo de 1996.

3.4 IMPORTANCIA DEL AVALÚO EN EL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO.

3.4.1 EL AVALÚO COMO MEDIO PREPARATORIO PARA CELEBRAR EL REMATE JUDICIAL.

Como hemos señalado en puntos anteriores el avalúo es necesario en términos del artículo 486 del Código de Procedimientos Civiles para efectos de poder determinar el valor del bien inmueble materia del juicio especial hipotecario, el perito habrá de constituirse en el domicilio del predio en comento, y una vez dentro de él habrá de evaluar todos los aspectos del bien.

La importancia del avalúo como medio preparatorio al remate es determinar en cantidades líquidas el valor comercial del bien inmueble a fin de pasar a la siguiente etapa procesal consistente en el señalamiento de fecha para que tenga verificativo la audiencia de remate en primera almoneda, en el acuerdo que señale la fecha en que se celebrará el remate deberá indicarse de igual forma la base del

remate consistente en el valor del avalúo, el periódico donde habrá de darse publicidad a la almoneda, el término por el cual se hará la publicidad del mismo. Una vez señalado lo anterior se procederá a la elaboración de edictos, los cuales contendrán la fecha del remate así como el valor del bien inmueble.

El señalamiento del valor del avalúo en el cuerpo del edicto es de suma importancia ya que en base a dicho valor se hará la postura legal asimismo, para tomar parte en la subasta deberán los licitadores consignar previamente, en el establecimiento de crédito destinado al efecto por la ley, una cantidad igual por lo menos al diez por ciento efectivo del valor de los bienes, que sirva de base para el remate, sin cuyo requisito no serán admitidos.

En base a dicho precio en caso de que comparezcan dos o más postores podrán mejorarse las posturas durante la audiencia hasta que la preferente sea la que se adjudique el bien, o bien en caso de que ningún postor compareciera a la audiencia y el Juez lo considere oportuno se sacarán los inmuebles nuevamente a remate en segunda almoneda, haciendo una rebaja del 20% de la tasación a lo señalado como valor del inmueble en el dictamen. Y el procedimiento a seguir respecto a la elaboración de edictos y publicidad de éstos son los mismos que fueron descritos en los párrafos anteriores.

3.4.2 REQUISITOS QUE DEBE CUBRIR EL AVALÚO.

Como mencionamos en el punto anterior el objetivo del avalúo es señalar todas las características del bien inmueble que lleven a la conclusión de determinar un valor comercial al mismo, dichas cuestiones son las siguientes:

1. Ubicación del inmueble.
2. Régimen de propiedad. Puede ser condominio, copropiedad etc.
3. Uso de suelo. Habitacional o comercial.
4. Vías de Acceso.

5. Características del terreno.
 - a. Medidas y colindancias (atendiendo a las escrituras).
 - b. Superficie del inmueble.
 - c. Uso y destino actual.
 - d. Niveles del inmueble.
 - e. Edad aproximada del inmueble.
 - f. Vida útil remanente.
6. Elementos de la construcción en general
 - a. Obra negra o gruesa.
 - b. Revestimientos y acabados interiores
 - c. Instalaciones hidráulicas
 - d. Instalaciones eléctricas
 - e. Herrería
 - f. Vidriería
 - g. Cerrajería
 - h. Fachada.
7. Obras complementarias y especiales. En el avalúo deberá hacerse la debida descripción en caso que existiese un cajón de estacionamiento junto con el bien, pues éste al ser accesorio sigue la suerte de lo principal.
8. Investigaciones de mercadeo. En esta parte como hemos descrito en párrafos previos se hará un estudio pormenorizado de la oferta y la demanda de inmuebles, respecto terrenos o construcciones similares, señalando cuestiones como el mínimo y el máximo precio en los mismos.
9. Fórmulas para la determinación del valor. Para efectos de la valuación se usan diversas fórmulas que permiten calcular los valores.
10. Conclusiones
11. Valor comercial del inmueble
12. Nombre y firma del perito, así como fecha de presentación del avalúo.
Los primeros servirán para comprobar que la firma, tipo de letra y

nombre del perito sean los mismos que en la ratificación, evitando así la falsedad de datos y del perito. Respecto a la fecha de presentación, esta cuestión es importante toda vez que la vida útil de un avalúo es de seis meses, y aunque la fecha que puede ser relevante es en la que se presentó ante el juzgado no debe perderse de vista que cada vez son más los juzgadores que toman en consideración la fecha en la cual el perito estipuló al final del avalúo.

13. Ratificación del avalúo. Esta cuestión se explicará ampliamente en el siguiente punto, por el momento solo la definiremos como la certificación de la presentación del avalúo ante el Secretario de Acuerdos en el Juzgado.

Obviamente las cuestiones descritas son las que predominan en la mayoría de los avalúos pero aunado a éstos pueden añadirse cuestiones novedosas, toda vez que en ese sentido los valuadores cuentan con plena libertad en la elaboración de sus dictámenes siendo incluso que en la descripción de cada uno de estos puntos pueden variar de un estudio muy elemental hasta profundizar en un estudio muy minucioso de los elementos del inmueble, las fórmulas que servirán para asignar valores, así como el estudio del mercado al cual se dirigirá el avalúo.

3.5 RATIFICACIÓN DEL AVALÚO ANTE LA PRESENCIA JUDICIAL PARA SU VALIDEZ

Hemos analizado minuciosamente los antecedentes, los fundamentos legales y el contenido del avalúo, sin embargo en este punto señalaremos la importancia de la ratificación que del avalúo hacen los peritos, las instituciones de crédito o los corredores ante la autoridad judicial.

Conforme a las reglas generales del derecho común y las especiales en materia mercantil (artículo 289 del Código de Comercio, 1802, 2565 y 2583 del

Código Civil Federal), el acto realizado en nombre de otro por quien no es su legítimo representante o excediendo los límites expresos del poder conferido, no obliga al principal o representado, según el caso, a no ser que éste o su legítimo representante, en su caso, lo ratifique expresa o tácitamente; porque, entonces, el acto se convalida desde la fecha de su celebración, subsanándose la ineficacia de que pudiera estar afectado, derivada de haber sido celebrado el acto por quien carecía del poder necesario u obraba excediendo o violando los límites del que le había sido conferido; toda vez que la ratificación o confirmación produce efectos retroactivos y transfiere al dominus o representado, según el caso, todas las obligaciones y consecuencias jurídicas derivadas del acto de que se trate, desde el momento de su celebración, porque la ratificación o confirmación confiere plena eficiencia a un negocio que se celebró con falta de un elemento esencial, pero que puede aparecer a posteriori, cuál es el consentimiento del principal o representado, sin que esto implique el negocio sea inexistente o nulo, en forma absoluta, por falta de consentimiento, sino que es un negocio jurídico en estado de suspensión, de tal modo, que, en definitiva, si la ratificación se da antes de que la otra parte contratante se retracte, se considerará el negocio como válido y eficaz desde su origen, y si la ratificación no se da, será el negocio nulo e ineficaz para el *dominus* o representado, en su caso.

La ratificación del dictamen que presenta el valuador es de suma importancia, pues en éste se plasmarán cuestiones tales como:

- a) Lugar y fecha de la presentación del dictamen.
- b) Quién presenta el dictamen y en qué carácter, pudiendo ser por parte de la actora o la demandada .
- c) Documento con el cual se identifica cédula profesional.
- d) Número de folio del documento con el cual se identifique.
- e) En caso que tuviera fecha de vencimiento alguna de estas identificaciones, también se señalará la fecha de expiración de éste.

- f) Se plasmará la leyenda: “Y en este acto ratifica todos y cada uno de los elementos que componen este avalúo el cual consiste en tantas fojas, para los efectos legales a que haya lugar”

La referida obligación tiene por objeto establecer la autenticidad de la prueba mediante el perfeccionamiento formal que exige la ley, pues tratándose de una prueba constituida fuera de la intervención directa del juzgador, resulta indispensable que quien la elabora la confirme personal y expresamente para hacer indubitable su valor, esto es, la ratificación de los dictámenes periciales impuesta por la ley hace que la prueba sea digna de crédito y, consecuentemente, susceptible de ser analizada y valorada; máxime si se toma en cuenta que el peritaje puede emitirse por una persona distinta de la designada, o puede ser sustituido o alterado sin conocimiento del perito nombrado, además de que también es admisible su modificación parcial o total en el momento de ratificarse.

Es indudable que la opinión pericial no ratificada es una prueba imperfecta porque no cumple con la condición formal que la ley le impone para otorgarle certeza y seguridad jurídica, es decir, que quien la suscribe es efectivamente la persona designada para ello y que su opinión es verdadera, por lo que sin el mencionado requisito no es dable otorgar validez probatoria a los dictámenes emitidos, incluso los que provengan de peritos oficiales.

De presentarse el avalúo sin el requisito de la ratificación, el Juez a través de su Secretario de acuerdos, reservaría dicha probanza hasta que el perito ratificara el mismo ante la presencia judicial en determinado término.

3.6 RELACIÓN DEL AVALÚO CON LOS ARTÍCULOS 347, 485 Y 486 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

3.6.1 ESTUDIO DEL AVALÚO CON LOS ARTÍCULOS 347, 485 Y 486 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

En temas anteriores hemos señalado los antecedentes del avalúo, su naturaleza jurídica, así como el momento procesal en que debe ser exhibido y los requisitos y elementos que debe contener para su validez, se ha descrito minuciosamente el juicio especial hipotecario en los aspectos legales y prácticos y a continuación señalaremos la relación que tiene el avalúo con los artículos 347, 485 y 486 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Es necesario señalar que la consulta de los artículos

ARTÍCULO CPCDF	CONTENIDO	RELACIÓN CON EL AVALÚO.
347 Fracción IV	Las partes propondrán la prueba pericial dentro del término de ofrecimiento e pruebas, en los siguientes términos: IV. cuando se trate de juicios sumarios, especiales, o cualquier otro tipo de controversia de trámite específicamente singular, las partes quedan obligadas a presentar a sus peritos dentro de los tres días siguientes al proveído en que se les tenga por designados para que se cumpla con lo ordenado en el párrafo anterior, los cuales quedan obligados, en estos casos, a rendir su	Si bien es cierto que el artículo 485, nos remite al capítulo VI, sección IV, del título sexto del código la parte citada es la única que hacer referencia al término por el cual deben presentarse los peritos a aceptar y protestar el cargo, así como rendir su dictamen. Este proyecto de tesis pretende abatir la referencia a este artículo, toda vez que el avalúo

Capítulo Tercero. Avalúo como requisito previo al remate judicial

	<p>dictamen dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que hayan aceptado y protestado el cargo.</p>	<p>en esta etapa es un medio de prueba, mas no una prueba propiamente dicha que deba desahogarse en el término establecido para el desahogo de las mismas, su naturaleza es diferente, y el animus del legislador era simplificar este proceso y cuestiones de ésta índole, simplemente representan retrasos en la impartición de justicia.</p>
<p>Artículo 485.</p>	<p>Para el avalúo de la finca se observará lo prevenido en el capítulo VI, sección IV, del título sexto.</p>	<p>La imperiosa necesidad de una reforma de fondo, que modernizara el sistema hipotecario mexicano fue la premisa para las reformas de 24 de mayo de 1996, sin embargo dada la rapidez con la que se llevó a cabo la reforma del ordenamiento legal, hubo varios artículos quedaron con la misma redacción, pero debido a la nueva redacción de otros artículos con los que se encontraban íntimamente ligados, fue lo que condujo a la incertidumbre legal en ese sentido.</p> <p>La única reminiscencia del avalúo que contiene este artículo es su remisión hacia el capítulo VI, sección IV, del título sexto del código.</p>

		<p>Este artículo como podemos observar no tiene mucha relación con lo expuesto en el siguiente artículo.</p>
<p>Artículo 486</p>	<p>Artículo 486.- Para el remate, se procederá de la siguiente forma:</p> <p>I.- Cada parte tendrá derecho de exhibir, dentro de los diez días siguientes a que sea ejecutable la sentencia, avalúo de la finca hipotecada, practicado por un corredor publico, una institución de crédito o por perito valuador autorizado por el Consejo de la Judicatura, los cuales en ningún caso podrán tener el carácter de parte o de interesada en el juicio;</p> <p>II.- En el caso de que alguna de las partes deje de exhibir el avalúo referido en la fracción anterior, se entenderá su conformidad con el avalúo que haya exhibido su contraria;</p> <p>III.- En el supuesto de que ninguna de las partes exhiba el avalúo dentro del plazo señalado en la fracción I de este articulo, cualquiera de ellas lo podrá presentar posteriormente, considerándose como base para el remate el primero en tiempo;</p> <p>IV.- Si las dos partes exhibieren los avalúos en el plazo a que se refiere la fracción I de este articulo y los valores determinados de cada uno de ellos no coincidieren, se tomara como base para el remate el promedio de ambos avalúos, siempre y cuando no exista un treinta por ciento de diferencia entre el mas</p>	<p>Sin duda una de las mayores reformas de 1996 fue la efectuada a este artículo, ya que aclara las cuestiones relativas a quiénes pueden presentar el avalúo, qué término tiene para presentarlo, quién tendrá la preferencia del mismo para considerarlo como base para el remate y la vigencia de éste.</p>

	<p>bajo y el mas alto, en cuyo caso el Juez ordenara se practique nuevo avalúo por el corredor publico o la institución bancaria que al efecto señale;</p> <p>V.- La vigencia del valor que se obtenga por los avalúos será de seis meses para que se lleve a cabo la primera almoneda de remate. Si entre esta y las subsecuentes mediara un termino mayor de seis meses se deberán actualizar los valores, y</p> <p>VI.- Obtenido el valor del avalúo, según el caso que corresponda de acuerdo a las fracciones anteriores, se procederá a rematar la finca en los términos de la sección tercera, del capitulo v del titulo séptimo de este ordenamiento.</p>	
--	---	--

3.6.2 CRITERIOS JURISPRUDENCIALES APLICABLES A ESTOS ARTÍCULOS.

Atendiendo a las fuentes del derecho que son aplicables en nuestro país, además de la Constitución y las leyes que de ella emanan, encontramos la Jurisprudencia, la cual posee dos acepciones distintas. En una de ellas equivale a ciencia del derecho o teoría del orden jurídico positivo. En la otra, sirve para designar el conjunto de principios y doctrinas contenidas en las decisiones de los tribunales.⁶⁴

⁶⁴ GARCÍA MÁYNEZ, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. 52ª ed. Editorial Porrúa. México 2001.pág. 68.

Algunas veces la ley otorga a las tesis expuestas en las resoluciones de ciertas autoridades judiciales, carácter obligatorio, relativamente a otras autoridades de inferior rango; tal es el caso de nuestro derecho en que la jurisprudencia que establezca la suprema Corte de Justicia, funcionando en pleno o en salas, es obligatoria para éstas en tratándose de la que decreta el Pleno y además para los Tribunales Unitarios y Colegiados de Circuito, los Juzgados de Distrito, los Tribunales militares y judiciales del orden común de los estados y del Distrito Federal, y tribunales Administrativos y del Trabajo, Locales y Federales.⁶⁵

Ahora bien, en ocasiones las jurisprudencias logran subsanar ciertas lagunas ocasionadas por la ley, clarifican o unifican criterios respecto a posibles controversias, o bien fortalece el dicho de algunas de partes sobre porqué le asiste la razón a él y no a su contraparte.

El tema de los avalúos y la legislación aplicable no es ajeno a esta circunstancia, a continuación analizaremos criterios jurisprudenciales y tesis aisladas que abordan este tema.

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XVI, Noviembre de 2002

Página: 1072

Tesis: III.1o.C. J/33

Jurisprudencia

Materia(s): Civil

REMATE. REAVALÚO POR VARIACIÓN DEL PRECIO FIJADO A LOS BIENES (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).

Una recta interpretación del artículo **486** del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco permite concluir que existe la obligación de realizar un reavalúo, previo al remate judicial de

⁶⁵ Art. 192 Ley de Amparo. Incluida en la Agenda de Amparo. 7ª ed. Editorial ISEF pág. 61

bienes, cuando por el transcurso del tiempo o por mejoras haya variado el precio fijado a los mismos, con independencia del momento o la forma en que se le hubiese señalado precio, pues lo que se pretende con el avalúo, dentro del procedimiento de remate, es que el bien se venda con base en un valor real, vigente a ese momento; por tanto, se requiere de un avalúo cierto y actual del bien embargado, a fin de que se remate a un precio vigente, como garantía, para el ejecutante, respecto de su crédito, y para el ejecutado, respecto de su derecho de propiedad sobre el bien embargado, y su consecuente derecho a liberarse de la deuda, con el producto de la venta judicial, así como recibir el remanente del precio obtenido en la enajenación, evitando que el remate resulte un acto injusto o una fuente de enriquecimiento fundada en la necesidad de quienes no tienen dinero en efectivo para cumplir sus obligaciones.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo en revisión 231/2000. Luis Robles Guerrero. 27 de abril de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arturo González Zárate. Secretaria: Claudia Delgadillo Villarreal.

Amparo en revisión 739/2002. María Guadalupe Ramírez Contreras y otro. 4 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arturo González Zárate. Secretaria: Bertha Edith Quiles Arias.

Amparo en revisión 1268/2000. José de Jesús Rentería Núñez y otra. 13 de octubre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arturo González Zárate. Secretaria: Bertha Edith Quiles Arias.

Amparo en revisión 14/2002. Carlos David Rodríguez Barajas y coags. 14 de febrero de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez. Secretaria: Laura Alicia Aquino Ochoa.

Amparo en revisión 93/2002. Banpaís, S.A., Institución de Banca Múltiple. 25 de abril de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Héctor Soto Gallardo. Secretario: Fernando López Tovar.

Esta tesis aborda la cuestión que el avalúo pretende determinar el valor de un bien inmueble, atribuyendo que el mismo debe contener las características de ser cierto y actualizado, siendo esta bastante explícita en los motivos por los cuáles habrá de ser así, sin embargo no debe pasarse por alto el hecho que dicha jurisprudencia es basada en la legislación del Estado de Jalisco y debemos ser precavidos en el sentido de analizar en qué momento la invocamos y la hacemos

valer, de manera que no entre conflicto con la legislación del Distrito Federal que en este caso es la que nos ocupa.

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XVIII, Julio de 2003

Página: 1201

Tesis: I.11o.C.66 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

REMATE. LA VIGENCIA DEL AVALÚO DE LOS BIENES SUJETOS AL MISMO ES DE SEIS MESES.

El artículo 486, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente dispone: "Para el remate, se procederá de la siguiente forma: ... V. La vigencia del valor que se obtenga por los avalúos será de seis meses para que se lleve a cabo la primera almoneda de remate. Si entre ésta y las subsecuentes mediara un término mayor de seis meses se deberán actualizar los valores.". Asimismo, la exposición de motivos de la reforma del citado precepto legal reza de la siguiente manera: "Por otra parte se simplifica la regulación de los remates, haciendo más rápida y económica su tramitación. ...". De lo anterior, se advierte que con la anterior reforma la intención del legislador fue que la vigencia del avalúo en donde se fije el valor de los bienes sujetos a remate sea de seis meses. Lo que implica que la subasta de los mismos no debe exceder de ese lapso, es decir, determinado el precio de los bienes, el procedimiento del remate, sea que se verifique en primera, segunda o tercera almonedas, debe efectuarse dentro del término de seis meses, pues de lo contrario, esto es, si la celebración de la subasta se extiende más allá de dicho término es necesario que se actualice el avalúo. Ello, si se toma en consideración que precisamente al reformar el artículo en cita lo que se pretendió fue simplificar los remates y que su tramitación fuera más rápida y económica, lo que no se lograría si se estimara un plazo mayor al de seis meses.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 329/2002. 28 de noviembre de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Indalfer Infante González. Secretaria: María Luz Silva Santillán.

Esta tesis aislada aborda el tema del tiempo de vigencia del avalúo, el cual como hemos explicado en párrafos anteriores no debe ser mayor a 6 meses, y se buscó que esta vigencia fuera así en orden de buscar una mayor simplificación en los juicios especiales hipotecarios, para que en caso de ser necesario dicha vigencia permitiera la preparación del remate en las diferentes almonedas.

En este sentido a título personal pienso que dicho término podría ampliarse un mes o un par de meses más, esto es en considerando que la preparación de los remates puede verse obstaculizada por factores tales como que la elaboración de los edictos por parte del personal del juzgado puede ser tardada, asimismo puede entorpecer la preparación del remate los días inhábiles que el consejo de la judicatura establece al principio del año y que puede señalar a lo largo del año, por así considerarlo necesario, tal cuestión la podemos ejemplificar en que recientemente se señaló como día inhábil el 18 de abril, fecha que no se encontraba prevista como inhábil a principio de año, cuestión que afectó al contabilización de los 7 días hábiles que deben mediar entre una publicación y otra, así como la última publicación y la celebración de la audiencia de remate, luego entonces al momento de señalar fecha y preparar el remate en nueva fecha, se habrán perdido varios días que invariablemente van en detrimento de la vigencia del avalúo.

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXII, Noviembre de 2005

Página: 919

Tesis: I.3o.C.519 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

PRUEBA PERICIAL. TÉRMINO PARA RENDIR EL DICTAMEN EN EL PROCESO CIVIL LOCAL (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).

El término para que los peritos rindan su dictamen, previsto en la fracción III del artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, debe empezar a contarse a partir del día siguiente al de la presentación de los respectivos escritos de aceptación y protesta del cargo conferido, y no del día siguiente al en que surta efectos la publicación en el Boletín Judicial del auto que recaiga al mencionado escrito, toda vez que no existe duda respecto a que la fracción del artículo en comento constituye un término especial al que no le son aplicables las reglas generales que rigen los términos judiciales previstas en los artículos 125 y 129 del citado código adjetivo, atento el principio de imperio de la regla especial sobre la general; máxime que el propio invocado artículo 347, en su fracción VII, impone a los litigantes la carga de vigilar que el dictamen sea presentado con toda oportunidad.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 215/2005. Daimler Chrysler Services de México, S.A. de C.V., antes Debis Commercial Services, S.A. de C.V., antes Mercedes Benz Leasing México, S.A. de C.V. 25 de agosto de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: Ricardo Núñez Ayala.

Esta tesis es oportuna para enfatizar el porqué debe reformarse el código de la materia en lo respectivo a la pericial en avalúo, la reminiscencia que nos hace el artículo 485 al artículo 347 es innecesaria atendiendo al contenido del artículo 486, basta leer la tesis señalada para darnos cuenta que el nombramiento y aceptación por parte del perito así como el término con el que cuenta para exhibir el dictamen simplemente conllevan a la pérdida de varios días, y esto solo entorpecería el procedimiento.

Debemos recordar que el tiempo que un juicio especial hipotecario tarda en resolverse varía de los 13 a los 28 meses, desde la presentación de la demanda hasta la toma de posesión del inmueble, los días que tarda en resolverse la cuestión del perito podría verse como unos días, pero en pequeñas dosis el procedimiento se va retardando paulatinamente.

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XX, Noviembre de 2004

Página: 1926

Tesis: I.8o.C.264 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

AVALÚO, NOTIFICACIÓN A LAS PARTES EN JUICIOS CIVILES. ES IMPROCEDENTE LA APLICACIÓN ANALÓGICA DE LA JURISPRUDENCIA POR CONTRADICCIÓN NÚMERO 15/98, CUYO RUBRO ES "AVALÚO, COMO REQUISITO PARA EL LEGAL ANUNCIO DE VENTA JUDICIAL, DEBE NOTIFICARSE PERSONALMENTE A LAS PARTES LA RENDICIÓN DEL."

Del texto de la tesis jurisprudencial número 1a./J. 15/98, cuyo rubro es: "AVALÚO, COMO REQUISITO PARA EL LEGAL ANUNCIO DE VENTA JUDICIAL, DEBE NOTIFICARSE PERSONALMENTE A LAS PARTES LA RENDICIÓN DEL.", se aprecia que la misma alude a la interpretación del artículo 1411, en concordancia con lo que establece el artículo 1069, ambos del Código de Comercio. Ahora bien, la jurisprudencia no es sino la interpretación que de la ley realizan la Suprema Corte de Justicia de la Nación y los Tribunales Colegiados de Circuito, en la que además de interpretar las normas contenidas en los ordenamientos jurídicos, estudian los aspectos que el legislador no precisó, integrando a dicha norma los alcances que, sin estar contemplados claramente en ella, se producen en una determinada situación; sin embargo, esta "conformación o integración judicial" no constituye una norma jurídica de carácter general, aunque en ocasiones llene sus lagunas, fundándose para ello, no en el arbitrio del Juez, sino en el espíritu de otras disposiciones legales que estructuran (como unidad) situaciones jurídicas, creando en casos excepcionales normas jurídicas individualizadas, de acuerdo con los principios generales del derecho, de conformidad con lo previsto en el último párrafo del artículo 14 constitucional, tal como se reconoce en el artículo 94, párrafo sexto, de la Constitución Federal, así como en los numerales 192 y 197 de la Ley de Amparo, en los que se contempla a la interpretación de las normas como materia de la jurisprudencia; por lo que para que pueda aplicarse en forma analógica a un juicio regulado por una ley diferente a la que se interpreta, debe haber similitud esencial de los hechos que regula la norma e igualdad entre las normas de la ley aplicable y la interpretada jurisprudencialmente. De lo que se concluye la inaplicación analógica de la tesis jurisprudencial invocada en los juicios civiles, puesto que del análisis comparativo del artículo 570 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el citado 1411 del Código de Comercio, se advierte que en este último ordenamiento se contiene disposición expresa en el sentido de que presentado el avalúo, las partes deben ser notificadas para que concurran al juzgado para imponerse de éste, habiendo interpretado el Máximo Tribunal que dicha notificación debe ser personal en concordancia con lo dispuesto por el artículo 1069 del mismo ordenamiento, lo que no se advierte establecido en forma semejante en el primero de los dispositivos mencionados que en

forma alguna prevé la notificación a las partes de los avalúos como requisito para sacar los bienes a subasta, por lo que no existe igualdad de preceptos que permita la aplicación analógica de la tesis de jurisprudencia por contradicción mencionada, en asuntos que deban resolverse con base en las disposiciones que integran el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 271/2004. Héctor Daniel Fernández Cahue y otra. 9 de septiembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: María Concepción Alonso Flores. Secretaria: Leticia Jarillo Gama.

Esta tesis plantea otro de los múltiples cuestionamientos que el juicio especial hipotecario deja en el aire, la notificación personal a las partes una vez presentado el avalúo como requisito para sacar los bienes a remate, aunque la tesis precedente pretende clarificar los criterios en ese sentido, es importante señalar que toda vez que en materia civil los ordenamientos aplicables no hacen especificaciones al respecto, esta cuestión queda al arbitrio de los juzgadores, quienes en su mayoría optan por no efectuar notificaciones personales para estas cuestiones, atribuyéndole entre otras causas a la enorme cantidad de juicios, que resuelven.

Localización:

Novena Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

VII, Abril de 1998

Página: 131

Tesis: 1a./J. 15/98

Jurisprudencia

Materia(s): Civil

AVALÚO, COMO REQUISITO PARA EL LEGAL ANUNCIO DE VENTA JUDICIAL, DEBE NOTIFICARSE PERSONALMENTE A LAS PARTES LA RENDICIÓN DEL.

Como puede advertirse de la redacción del artículo 1411 del Código de Comercio, se establecen los presupuestos necesarios para el anuncio legal de la venta de los bienes embargados que serán

materia del procedimiento de remate en el juicio mercantil. Tales requisitos son: 1. La presentación de todos los dictámenes de avalúo; y 2. La notificación a las partes para que concurran al juzgado a imponerse del contenido de los avalúos plasmados en los dictámenes, entonces ya agregados en autos. Las finalidades perseguidas por tal notificación, en aras de los intereses comunes a las partes, se centran en lo siguiente: a) Para que enteradas de la existencia de los avalúos rendidos por los peritos y que obren en autos, si lo consideran conveniente, concurran al juzgado; y b) Que al apersonarse, en su caso, en el local del juzgado, se impongan del contenido de los dictámenes. La trascendencia de la posterior decisión de venta judicial, en concordancia con lo que establece el artículo 1069 del Código de Comercio, en cuanto a la "... práctica de diligencias que sean necesarias ..." determinan la obligación del juzgador de ordenar la notificación personal a las partes, acerca de la existencia de los avalúos, como presupuesto para el inicio de una legal venta judicial.

Contradicción de tesis 67/97. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo del Décimo Noveno Circuito y Primero del Segundo Circuito. 25 de febrero de 1998. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Juventino V. Castro y Castro. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Guillermo Campos Osorio.

Tesis de jurisprudencia 15/98. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de dieciocho de marzo de mil novecientos noventa y ocho, por unanimidad de cinco votos de los Ministros presidente Humberto Román Palacios, Juventino V. Castro y Castro, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

Esta tesis explica lo que señalamos en el criterio anterior, sólo nos queda señalar que la legislación a la que se refiere es el Código de Comercio, lo que ocasiona el enfrentamiento y confusión respecto si es aplicable o no en lo relativo a la legislación civil.⁶⁶

⁶⁶ Todas las tesis fueron consultadas en SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN. Actividad Jurisdiccional. En www.scjn.gob.mx. Revisado en marzo 2008. México D. F.

CAPÍTULO CUARTO.

4.1 ESTUDIO DE LOS ARTÍCULOS 347 FRACCIÓN IV, 485 Y 486 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

A lo largo del presente trabajo hemos analizado a profundidad el juicio especial hipotecario, sus antecedentes, su contenido previo a las reformas de 24 de mayo de 1996, así como su contenido actual; los antecedentes del avalúo en nuestro país y en la Antigua Roma, en esta ocasión haremos un estudio minucioso de los artículos que originan la disyuntiva que la presente tesis pretende solucionar.

El artículo 347 señala: Las partes propondrán la prueba pericial dentro del término de ofrecimiento de pruebas, en los siguientes términos:

IV. Cuando se trate de juicios sumarios, especiales o, cualquier otro tipo de controversia de trámite específicamente singular, las partes quedan obligadas a presentar a sus peritos dentro de los tres días siguientes al proveído en que se les tenga por designados para que se cumpla con lo ordenado en el párrafo anterior, los cuales quedan obligados, en estos casos, a rendir su dictamen dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que hayan aceptado y protestado el cargo.

Este artículo describe el procedimiento a seguir en lo respectivo al ofrecimiento de las pruebas periciales en los juicios especiales, como es el caso que nos ocupa; sin embargo, como hemos estudiado en capítulos anteriores, la naturaleza del avalúo no es la misma que la de la prueba pericial, luego entonces no puede seguirse el mismo procedimiento que las pruebas tienen en esta etapa del juicio.

Hemos señalado previamente que el avalúo no puede ser considerado directamente como una prueba; en primer lugar; porque no es exhibido durante el período probatorio, sino posteriormente, cuando la pretensión del actor fue

resuelta favorablemente en la sentencia; una vez que se proceda con la ejecución de la sentencia y el inmueble sea sacado a remate en pública almoneda es cuando será necesario exhibir el avalúo tal como ha sido señalando en otras ocasiones a lo largo de este trabajo, es por este motivo que no es posible designarle la misma naturaleza y por ende el mismo “desahogo” que el resto de las probanzas periciales que sean necesarias a lo largo del juicio.

El nombramiento del perito, la aceptación y protesta del cargo de éste así como el término de 5 días para rendir su dictamen, durante la etapa de preparación al remate simplemente retrasaría el procedimiento, siendo importante señalar que en algunas ocasiones ya se cuenta en autos con un certificado de gravámenes (cuya duración de 6 meses), cuestiones de esta índole ocasionan que el tiempo corra en contra del litigante. Esta problemática fue analizada por los legisladores y desembocó en uno de los motivos de la reforma, pretendiéndose una mayor celeridad en el trámite de los diversos juicios.

Luego entonces, la aplicación de este artículo en esta etapa del juicio no puede ser procedente, de igual modo no puede ser aplicada por los Juzgadores arbitrariamente como a la fecha sucede en varios Juzgados, pasando por alto el espíritu del legislador y complicando más el panorama en el de por si ya complicado camino denominado ejecución de sentencia, pues la aplicación de estas disposiciones solo entorpecen y retrasan el procedimiento.

Por su parte el artículo 485 señala: Para el avalúo de la finca se observara lo prevenido en el capítulo IV, sección IV del título sexto.

Este artículo tal como hemos observado previamente, no sufrió cambio alguno en la reforma de 24 de mayo de 1996, desafortunadamente esta omisión por parte del legislador es lo que creó la laguna respecto a la uniformidad del criterio a utilizar en lo respectivo a la manera de rendir el dictamen que contiene el avalúo correspondiente a fin de continuar el juicio a la siguiente etapa que es el remate.

Es común que al practicar reformas que derogan varios artículos de algún ordenamiento legal, habrán fallas por parte de los legisladores respecto a uno o varios artículos dichas fallas serán consistentes regularmente en la omisión de modificar el contenido de algún artículo relacionado con las reformas ocasionando que dicha redacción al permanecer intacta conlleve a ciertas contradicciones o lagunas con respecto a las reformas recién incorporadas.

Otro ejemplo de la omisión por parte del legislador respecto a modificar ciertos artículos que podrían anteponerse a recién incorporadas reformas lo encontramos en el artículo 471 del mismo ordenamiento legal, que previo a las reformas contemplaba que el juicio especial hipotecario debía componerse por dos secciones: la principal y la sección de ejecución, sin embargo con las reformas de 24 de mayo de 1996 se modificó el contenido de este artículo, pudiéndose entender por ende que la sección de ejecución habría de ser eliminada, empero lo anterior el artículo 473 señalaba lo siguiente: Terminada la sección de ejecución se agregará al cuaderno principal del juicio.

Esta redacción ha provocado cierta disparidad en los criterios de los juzgados puesto que por una parte unos siguen formando las dos secciones en cuestión, en tanto que otros no lo consideran necesario y en el caso de que los litigantes presenten algún legajo de copias extra de la demanda a fin de formar la sección de ejecución, podrían prevenir al actor a fin que se recoja el legajo en comento atendiendo a las multicitadas reformas, por otro lado encontramos el otro lado de la moneda, en donde de hacer falta dicho juego de copias, podrían prevenirse a la parte actora a fin que lo exhiba o de lo contrario se le tendrá por no presentada la demanda.

El ejemplo anterior es el reflejo de hasta donde pueden llegar las disparidades en los criterios y qué tanto puede afectar las omisiones de los legisladores en la elaboración de las reformas a los ordenamientos legales. Cuestión que sin duda sustenta en mayor medida la existencia de este estudio.

Finalmente por lo que respecta al artículo 486 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal éste señala que: Para el remate, se procederá de la siguiente forma:

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

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

III.- En el supuesto de que ninguna de las partes exhiba el avalúo dentro del plazo señalado en la fracción I de este articulo, cualquiera de ellas lo podrá presentar posteriormente, considerándose como base para el remate el primero en tiempo;

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

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

VI.- Obtenido el valor del avalúo, según el caso que corresponda de acuerdo a las fracciones anteriores, se procederá a rematar la finca en los términos de la sección tercera, del capitulo v del titulo séptimo de este ordenamiento.

Sin duda este artículo es la base de nuestro estudio pues plantea las situaciones en las cuales los litigantes habrán de encontrarse en esta etapa del juicio.

Retomando lo analizado en los capítulos previos, es importante señalar que este artículo aporta en su fracción I lo respectivo a cuestiones de suma relevancia tales como: el tiempo en que debe presentarse el avalúo y quiénes son las personas aptas para poder formularlo, haciendo de igual modo la oportuna aclaración que cualquiera de estas personas no podrán tener el carácter de parte en el juicio. En lo relativo a quiénes son las personas aptas para la elaboración de los dictámenes periciales cabe destacar que en lo conducente a los peritos, éstos deben estar autorizados por el Consejo de la Judicatura, el código anterior no estipulaba mayor formalismo en este punto, lo cual en ocasiones podría desembocar en que personal que no contaba con la suficiente preparación elaborara los dictámenes, los cuales no satisfacían ciertos requerimientos legales.

Por lo que hace a la fracción II su contenido permite una mayor celeridad al juicio en el caso que éste vaya en rebeldía o bien que una de las partes no haya exhibido su avalúo antes que la contraria dentro de los diez días siguientes a que la sentencia sea ejecutable. Esa celeridad procesal consiste en que previo a las reformas se hubiera tenido que dar vista a la contraria para que ésta manifieste lo que a su derecho convenga, ahora bien, de conformidad con las reformas este paso ha sido eliminado y de manera directa al momento de exhibir el avalúo se puede solicitar la rebeldía y con ello la conformidad con el avalúo presentado.

El contenido de la fracción III plantea la posibilidad de exhibir el avalúo fuera del término de los diez días siguientes a que sea ejecutable la sentencia, lo cual permite a lo litigantes el tramitar los certificados de gravámenes, requisito que de no cumplirse, arrojaría como resultado que al momento de exhibir el avalúo, éste no podría ser acordado de conformidad, la importancia de los certificados de gravámenes actualizados es altísima puesto que solo tienen seis meses de vida

legal, tiempo que deberá ser suficiente para celebrar el remate puesto que si rebasa estos 6 meses habrá que actualizar el certificado exhibiendo uno nuevo, y la tramitación de éste solo alargaría más tiempo el procedimiento. Finalmente dentro de la “prórroga” que este artículo concede encontramos la aplicación del criterio de *primero en tiempo primero en derecho*, puesto que será considerado base para el remate el primero que haya sido exhibido.

La fracción IV prevé el supuesto que las partes hayan exhibido su avalúo dentro del término de diez días que la fracción I y el valor contenido en ellos sea diferente, estableciendo como solución que habrá que hacer un promedio en el valor éstos y que el resultado sería la base del remate, salvo que existiese un 30% de diferencia entre el más bajo y el más alto, pues de suscitarse esta hipótesis el Juez ordenará se practique un nuevo avalúo por un corredor público o una institución bancaria que señalará para dichos efectos. Es interesante analizar que en este punto se elimina la posibilidad que haya un perito tercero en discordia, intentado evitar que alguna de las partes pudiera contactar al experto y solicitar que emitiera su dictamen favorable a sus pretensiones. Como sabemos los corredores públicos cuentan fe pública y por lo que hace a las Instituciones Bancarias, éstas difícilmente accederían a dicha cuestión.

La fracción V por su parte establece el tiempo por el que es válido el avalúo, el cual es el mismo que el del certificado de gravámenes (6 meses) el cual en teoría habrá de ser suficiente para llevar a cabo el remate en primera almoneda, estableciéndose que al expirar los 6 meses de vigencia del avalúo habrán de actualizarse los valores.

Finalmente la fracción VI del ya mencionado artículo nos remite a los artículos 564 a 598 los cuales ya han sido mencionados en artículos anteriores y que son aquellos relativos a los medios preparatorios al remate (elaboración y publicación de edictos) y a cómo habrá de celebrarse la audiencia de remate en

cada una de las almonedas, y las reglas para la adjudicación de los inmuebles tanto para las partes o bien para algún postor.

4.2 RELACIÓN DEL ARTÍCULO 347 FRACCIÓN IV, 485 Y 486 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

En el punto anterior estudiamos a fondo el contenido de cada uno de los artículos que contienen las cuestiones esenciales de nuestro estudio, ahora analizaremos la relación entre cada uno de estos artículos y como es que las omisiones hechas durante la reforma en consecuencia afectan la entera interpretación de estos artículos y con ello afecta en mayor o menos medida.

Lo relativo al juicio especial hipotecario se encuentra contenido en el Capítulo III del Código de Procedimientos Civiles, específicamente de los artículos 468 a 488 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; como hemos analizado en los diferentes capítulos que componen esta tesis el artículo 485 de dicho ordenamiento es el que nos remite al Capítulo IV, Sección IV del Título Sexto que a su vez contiene todas las precisiones relativas a la prueba pericial y específicamente en el artículo 347 en su fracción IV señala los términos en que las pruebas periciales deberán ser ofrecidas en los juicios sumarios, especiales o cualquier otro tipo de controversia de trámite específicamente singular, siendo la regla general que habrá de designarse al experto en la materia y posteriormente las partes habrán de presentar a sus peritos dentro de los tres días siguientes al proveído en el que se le tienen por designados (a fin que acepten y protesten el cargo) y quedando obligados a rendir si dictamen dentro del término de cinco días posteriores a que presentaron su escrito de aceptación y protesta del cargo.

En este orden de ideas CUALQUIER probanza que se refiera a la pericial, deberá llevar el orden descrito en el párrafo anterior. Sin embargo esa intacta redacción es lo que medianamente se contrapone con el contenido del artículo 486, ya que, aunque el artículo 485 nos remite al 347 fracción IV para lo respectivo

al avalúo (donde tácitamente inferimos que deberá usarse el mismo criterio) esa forma de preparar la pericial se contraponen totalmente a la idea del legislador de hacer más breves los procedimientos para llegar al remate.

Efectivamente, es obsoleto que se haya efectuado una reforma en la que se prevén cambios en el avalúo como medio preparatorio para el remate, sin que se haya hecho un análisis minucioso del mismo, pues de haberse llevado a cabo dicho estudio, se habría determinado que la pericial en avalúo en este supuesto no tiene exactamente la misma naturaleza que las periciales ofrecidas en el período probatorio.

Al analizar a fondo la redacción y contenido de cada uno de estos artículos, es interesante encontrar que cada uno de estos se refiere a un momento procesal distinto pero los tres artículos tienen en común lineamientos relativos al avalúo, aunque como hemos mencionado en varias ocasiones la referencia del artículo 485 hacia el artículo 347 fracción IV deber ser eliminada.

Señalamos que cada uno de estos artículos habla de momentos procesales diferentes en virtud de lo siguiente:

El artículo 485 señala lo que será procedente para lo relativo **al avalúo**, remitiéndonos al capítulo IV, Sección IV, del título Sexto.

El capítulo IV, Sección IV, del título Sexto hace referencia a las **pruebas** en particular y en este específicamente a la **pericial**, y para los juicios especiales hipotecarios el artículo 347 fracción IV. Como hemos señalado en diversas ocasiones específicamente estipula los lineamientos sobre la aceptación y protesta del experto, así como las cuestiones referentes al dictamen a exhibir.

Finalmente, el multicitado artículo 486, empero que en su contenido señala todas las posibles hipótesis en que se pudiera encontrar el litigante así como el

juzgador en lo relativo al avalúo, no debe pasarse por alto que al principio de este artículo se hace la más relevante diferenciación con respecto a los demás artículos.

Efectivamente como preámbulo del artículo se señala: Para **el remate**, se procederá de la siguiente forma..... Esta situación es lo que hace la gran diferencia entre los artículos anteriores, sobre todo con el 347 fracción IV, porque con estas simples palabras se denota que el avalúo al cual se hace referencia, es de una naturaleza diferente que la del desahogo de pruebas.

De lo anterior podemos señalar que aunque estos artículos enuncian tres momentos diferentes en el proceso (avalúo, desahogo de pruebas y remate) cada uno se encuentra intrínsecamente ligado con el otro mas dicha conexión debe ser reformada a fin de evitar lagunas entre los juzgadores y en beneficio de los litigantes.

4.3 IMPORTANCIA DE LA REFORMA A LOS ARTÍCULOS 347 FRACCIÓN IV, 485 Y 486 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

A lo largo de este trabajo, se han discutido diversas cuestiones acerca del desarrollo, historia y legislación aplicable a los juicios especiales hipotecarios, pero hasta el momento hemos omitido el análisis de la duración de los juicios de esta naturaleza. En un estudio realizado en el año 2002 por el ITAM Y Gaxiola Moraila y Asociados sobre la ejecutabilidad de Contratos Mercantiles e Hipotecarios en cada uno de los estados de la República, en lo conducente al Distrito Federal, se obtuvieron impresiones favorables en los rubros de suficiencia de juzgados y eficiencia del Boletín Judicial, pero existen severas críticas en cuanto a la idoneidad de la legislación procesal aplicable para la ejecución de sentencias y en la eficiencia del Registro Público de la Propiedad.

En ese sentido, la duración de los juicios ejecutivos mercantiles e hipotecarios en los tribunales del Distrito Federal, es similar al de la mayor parte de los estados de la República. Desde el momento de la presentación de la demanda, hasta la obtención de sentencia definitiva de segunda instancia transcurren aproximadamente 16 y 20 meses, respectivamente.⁶⁷

El Distrito Federal presenta algunos problemas para la ejecución de sentencias. La duración promedio del proceso de ejecución es de 12 meses. Si bien se presta regularmente el apoyo de la fuerza pública, existe la opinión de que constantemente hay dilaciones en los procesos de ejecución, debido a la aplicación de criterios discrecionales por parte de los juzgadores.

Del estudio en comento resalta el rubro respectivo a la evaluación del poder judicial, por entidades federativas, el Distrito Federal se ubica en la posición 17 de 32; el poder legislativo por su parte en lo respectivo la idoneidad de la legislación procesal para la ejecución de los contratos mercantiles e hipotecas radica en una no muy honrosa posición 29 de 32.⁶⁸

Por otro lado y siguiendo con los resultados de esta publicación en cuanto a la rapidez en los procedimientos hipotecarios, de igual forma se desprende también que entre las principales causas por las que actualmente se demoran los procedimientos se enumeraron entre otros:

- Falta de capacidad de los jueces para desechar pruebas impertinentes. Tramitación indiscriminada de excepciones y recursos.
- Falta de voluntad de los juzgadores para actuar en rebeldía del demandado.

⁶⁷INSTITUTO TECNOLÓGICO AUTÓNOMO DE MÉXICO Y GAXIOLA, MORAILA Y ASOCIADOS. Indicadores y Calificación de la Administración y Justicia Local en las Entidades Federativas Mexicanas. CONSEJO COORDINADOR FINANCIERO. México 2002. pág. 11.

⁶⁸ Ídem Pág. 116.

- Dilación en la preparación del remate, en la programación de las fechas de remate y suspensión de las mismas.
- Exigencia improcedente de actualizar los avalúos.⁶⁹

Otro punto que no ha sido explotado en ese sentido es el siguiente: la duración de los procesos ejecutivos mercantiles y especiales hipotecarios en una entidad federativa son referente clave para determinar que tan atractiva puede ser esa plaza para las inversiones. En lo referente a la eficiencia en la ejecución de sentencia, dicha eficiencia descansa fundamentalmente en que el poder ejecutivo conceda el uso de la fuerza pública para hacer cumplir las sentencias y demás resoluciones generales lo que no solo puede implicar una tardanza indebida, sino que puede llegar a hacer impracticables los derechos del demandante y ejecutante.

El acelerar los procesos va de la mano con aumentar las inversiones y reducir las tasas de interés, ¿cómo funciona esto? Los inversionistas son agentes económicos que demandan instrumentos financieros (valores), con el propósito de obtener mayores rendimientos posibles respecto a los riesgos que están dispuestos a asumir. El Riesgo financiero: (Financial risk) para un inversionista es la incertidumbre que le presenta aportar recursos a una inversión y no tener seguridad sobre la cantidad que podrá obtener de regreso. En otras palabras, riesgo en la variabilidad del rendimiento esperado, estar expuesto a la probabilidad de un evento o un suceso inesperado que perjudique. El riesgo siempre representa un grado de peligrosidad.⁷⁰

Un inversionista que tiene un mismo rendimiento esperado tendrá que escoger la inversión de menor riesgo. Una inversión riesgosa, para atraer más recursos, tiene que ofrecer un mayor rendimiento.

⁶⁹ Ídem Pág. 122.

⁷⁰ Esta información fue consultada en http://es.wikipedia.org/wiki/Riesgo_financiero Revisado en mayo 2008. México D. F.

Así, cuando el inversionista debe ofrecer un mayor rendimiento, las tasas de interés subirán, toda vez que para recuperar el dinero invertido será necesario un mayor número de gestiones, en el caso concreto de las instituciones bancarias podría cristalizarse de la siguiente forma: Los bancos conceden créditos hipotecarios, cuando el acreditado incumple con su pago, la Institución de crédito se asesora con los abogados de su jurídico o bien solicita orientación de abogados externos (lo cual representa un costo), ahora bien cuando el asunto en cuestión se presenta como demanda en los tribunales, desencadena una nueva serie de gastos para el Banco por todo el tiempo que dure el proceso, que atendiendo al desarrollo expuesto en párrafos anteriores puede ser entre 16 y 20 meses hasta que éste obtiene una sentencia firme añadiéndole el plazo de 12 meses que la ejecución puede tardarse.

En este orden de ideas, las dilaciones que ocasionan los retrasos durante los juicios, repercuten directamente en que tan atractivo puede ser México como inversión, y a la larga ocasionar que las tasas de interés aumenten considerablemente, repercutiendo en el bolsillo de la población mexicana.

Por lo anterior, cuestiones como el presente tópico representan un intento por mejorar las disposiciones legales existentes a fin de abolir actos discrecionales por parte de las autoridades (sin que éstos estén previstos en los ordenamientos) y contradicciones entre los propios artículos a fin de evitar retardos innecesarios durante el juicio y durante la ejecución de la sentencia.

4.4 PROPUESTA DE REFORMAS Y CONSECUENCIAS DERIVADAS DE LA MISMA.

Después de analizar todas las cuestiones que componen el juicio especial hipotecario, así como la importancia de la reforma de los artículos ya mencionados por las razones expuestas en el párrafo anterior, en este punto propondremos la redacción que a consideramos idónea para evitar confusiones y retrasos durante esta etapa del juicio.

A continuación haremos un cuadro comparativo en donde pondremos la redacción actual de los artículos en comento y aun lado de ésta colocaremos la redacción propuesta.

ARTÍCULO ACTUAL	PROPUESTA DE ARTÍCULO
<p>Artículo 347 Las partes propondrán la prueba pericial dentro del término de ofrecimiento e pruebas, en los siguientes términos:</p> <p>I. Señalarán con toda precisión la ciencia, arte, técnica, oficio o industria sobre la cual deba practicarse la prueba; los puntos sobre los que versará y las cuestiones que se deben resolver en la pericial, así como la cédula profesional, calidad técnica, artística o industrial del perito que se proponga, nombre, apellidos y domicilio de éste, con la que correspondiente relación de tal prueba con los hechos controvertidos.</p> <p>II. Si falta cualquiera de los requisitos anteriores, el Juez desechará de plano la prueba en cuestión.</p> <p>III. En caso de estar debidamente ofrecida, el Juez admitirá quedando obligados los oferentes a que sus peritos, presenten escrito en el que acepten el cargo conferido y protesten su fiel y legal desempeño, debiendo anexar copia de su cédula profesional o documentos que acrediten si calidad de perito en el</p>	

<p>arte, técnica o industria para el que se les designa, manifestando, bajo protesta de decir verdad, que conocen los puntos cuestionados y pormenores relativos a la pericial, así como que tienen la capacidad suficiente para emitir dictamen sobre el particular, quedando obligados a rendir su dictamen dentro de los diez días siguientes a la fecha en que hayan presentado los escritos de aceptación y protesta del cargo de peritos.</p>	
<p>IV. Cuando se trate de juicios sumarios, especiales, o cualquier otro tipo de controversia de trámite específicamente singular, las partes quedan obligadas a presentar a sus peritos dentro de los tres días siguientes al proveído en que se les tenga por designados para que se cumpla con lo ordenado en el párrafo anterior, los cuales quedan obligados, en estos casos, a rendir su dictamen dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que hayan aceptado y protestado el cargo.</p>	<p>Cuando se trate de juicios sumarios, especiales, o cualquier otro tipo de controversia de trámite específicamente singular, las partes quedan obligadas a presentar a sus peritos dentro de los tres días siguientes al proveído en que se les tenga por designados para que se cumpla con lo ordenado en el párrafo anterior, los cuales quedan obligados, en estos casos, a rendir su dictamen dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que hayan aceptado y protestado el cargo</p>
<p>V. Cuando los peritos de las partes rindan sus dictámenes, y estos resulten substancialmente contradictorios, se designara al perito tercero en discordia tomando en cuenta lo ordenado por el artículo 349 de este código;</p>	<p>En lo referente a la pericial en avalúo como medio preparatorio del remate, se aplicará lo establecido en el artículo 485 de este ordenamiento.</p>
<p>VI. La falta de presentación del escrito</p>	

del perito del oferente de la prueba, donde acepte y proteste el cargo, dará lugar a que el Juez prevenga por una sola vez a la parte que ofreció la prueba, para que, en un plazo de tres días, vuelva a presentar a su perito original, o bien a otro. De no designar perito nuevamente, o el perito por aquel designado, no presentase el escrito de aceptación y protesta del cargo, el Juez declarara desierta la prueba pericial, en perjuicio del propio oferente. Si la contraria no designare perito, o el perito por esta designado, no presentara el escrito de aceptación y protesta del cargo, dará como consecuencia que se tenga a esta por conforme con el dictamen pericial que rinda el perito del oferente. En el supuesto de que el perito designado por alguna de las partes, que haya aceptado y protestado el cargo conferido, no presente su dictamen pericial en el término concedido, se entenderá que dicha parte acepta aquel que se rinda por el perito de la contraria, y la pericial se desahogara con ese dictamen. Si los peritos de ambas partes, no rinden su dictamen dentro del término concedido, el Juez designara en rebeldía de ambas un perito único, el que rendirá su dictamen dentro del plazo señalado en las fracciones III o IV, según corresponda.

En los casos a que se refiere el párrafo anterior,

<p>el Juez sancionará a los peritos omisos con multa equivalente a sesenta días de salario mínimo general vigente en el distrito federal;</p> <p>VII. Las partes quedan obligadas a pagar los honorarios de los peritos que hayan nombrado, a excepción de lo que establece el último párrafo del artículo 353, así como a presentarlos cuantas veces sea necesario al juzgado. También quedaran obligadas a presentar el dictamen pericial dentro del plazo señalado, debiendo presentar los peritos el original de su cedula profesional, o de los documentos anexados a sus escritos de aceptación y protesta del cargo;</p> <p>VIII. Las partes en cualquier momento podrán convenir en la designación de un solo perito para que rinda su dictamen al cual se sujetaran, y</p> <p>IX. También las partes en cualquier momento podrán manifestar su conformidad con el dictamen del perito de la contraria y hacer observaciones al mismo, que serán consideradas en la valoración que realice el Juez en su sentencia.</p>	
<p>Artículo 485.- Para el avalúo de la finca se observara lo prevenido en el capitulo IV, sección IV del titulo sexto.</p>	<p>Para el avalúo de la finca, el Juez deberá observar lo previsto en el artículo 486 de este ordenamiento.</p>
<p>Artículo 486.- Para el remate, se procederá de la siguiente forma:</p> <p>I.- Cada parte tendrá derecho de exhibir, dentro de los diez días siguientes a que sea ejecutable</p>	<p>Artículo 486.- Para el remate, se procederá de la siguiente forma:</p> <p>I.- Cada parte tendrá derecho de exhibir, dentro de los diez días siguientes a que sea ejecutable</p>

<p>la sentencia, avalúo de la finca hipotecada, practicado por un corredor publico, una institución de crédito o por perito valuador autorizado por el Consejo de la Judicatura, los cuales en ningún caso podrán tener el carácter de parte o de interesada en el juicio;</p> <p>II.- En el caso de que alguna de las partes deje de exhibir el avalúo referido en la fracción anterior, se entenderá su conformidad con el avalúo que haya exhibido su contraria;</p> <p>III.- En el supuesto de que ninguna de las partes exhiba el avalúo dentro del plazo señalado en la fracción I de este artículo, cualquiera de ellas lo podrá presentar posteriormente, considerándose como base para el remate el primero en tiempo;</p> <p>IV.- Si las dos partes exhibieren los avalúos en el plazo a que se refiere la fracción I de este artículo y los valores determinados de cada uno de ellos no coincidieren, se tomara como base para el remate el promedio de ambos avalúos, siempre y cuando no exista un treinta por ciento de diferencia entre el mas bajo y el mas alto, en cuyo caso el Juez ordenara se practique nuevo avalúo por el corredor publico o la institución bancaria que al efecto señale;</p> <p>V.- La vigencia del valor que se obtenga por los avalúos será de seis meses para que se lleve a cabo la primera almoneda de remate. Si entre esta y las subsecuentes mediara un termino mayor de seis meses se deberán actualizar los</p>	<p>la sentencia, avalúo de la finca hipotecada, practicado por un corredor publico, una institución de crédito o por perito valuador autorizado por el Consejo de la Judicatura, los cuales en ningún caso podrán tener el carácter de parte o de interesada en el juicio;</p> <p>En lo conducente al avalúo no será necesaria la aplicación de los requisitos establecidos en el capitulo IV, sección IV del titulo sexto.</p>
---	---

<p>valores, y</p> <p>VI.- Obtenido el valor del avalúo, según el caso que corresponda de acuerdo a las fracciones anteriores, se procederá a rematar la finca en los términos de la sección tercera, del capítulo v del título séptimo de este ordenamiento.</p> <p>Este artículo es de suma importancia toda vez que en él se establecen los criterios que deberá contener el avalúo del bien inmueble hipotecado, es oportuno señalar que dichos avalúos se presentarán 10 días después de que sea ejecutable la sentencia, esto es en la sentencia se condenará al demandado a cumplir con las prestaciones requeridas, otorgándole al demandado un período de 5 días para cumplir el monto de éstas y de no hacerlo en ese término se sacarán los inmuebles a remate. Si dentro del término conferido por la ley no se interpone recurso de apelación, deberá presentarse el certificado de gravámenes correspondiente y luego podrá aplicarse lo establecido en este precepto.</p>	
---	--

Empero que las modificaciones son muy pequeñas, estos ligeros cambios permiten evitar los actos discrecionales por parte los juzgadores proporcionando así una mayor certeza a los litigantes, de igual modo permite una mayor celeridad en esta etapa tan crucial del juicio y se logra hacer una mejor interpretación del espíritu del legislador, aunado al hecho que se respeta la distinta naturaleza del avalúo al de la una prueba pericial ordinaria.

CONCLUSIONES

Después de finalizar el presente trabajo hemos llegado a las siguientes conclusiones.

PRIMERA. Desde la antigüedad siempre han existido controversias entre los particulares, dichos conflictos se han dirimido en maneras distintas, y cuando la solución a dichos apremios corresponde a un tercero es donde aparece la intervención del derecho.

SEGUNDA. Los juicios especiales (entre los que encontramos el juicio especial hipotecario) obtienen esta naturaleza sobre los juicios ordinarios atendiendo a ciertas características especiales, entre las que destacan un título ejecutivo que traen aparejada ejecución o bien que los documentos base de la acción contengan los requisitos que la ley señala a efecto que la vía tratada sea la de un juicio especial.

TERCERA. El juicio especial hipotecario previo a las reformas de 24 de mayo de 1996, contenía lagunas diversas en los aspectos relativos a las excepciones válidas durante el juicio y cómo éstas podían detener el juicio, expedición, fijación y efectos de la cédula hipotecaria. Estas cuestiones entorpecían el procedimiento permitiendo así que los créditos se volvieran difíciles de recuperar.

CUARTA. En la exposición de motivos de las reformas se explicaron las razones por las cuales estas innovaciones eran vitales para el sistema judicial, así como para las partes inmersas en los juicios, siendo la causa principal la dilación en la aplicación de justicia.

QUINTA. Las reformas de 24 de mayo de 1996 simplificaron en gran medida el juicio especial hipotecario, encontrándose entre los cambios más relevantes lo relativo a: requisitos para la procedencia del juicio especial hipotecario, expedición

y fijación de la cédula hipotecaria, excepciones válidas y el tema que nos ocupa: el avalúo.

SEXTA. En lo relativo al avalúo post reformas se establecen diversos lineamientos a seguir a fin que éstos adquieran la característica de válidos para ser considerado al momento de celebrar el remate estos requisitos son: en qué tiempo éstos habrán de ser presentados en el juicio, quiénes pueden expedirlos, así como la duración de los mismos.

SÉPTIMA. La multicitada reforma fue nula en otros artículos lo que arrojó la aparición de lagunas jurídicas y en consecuencia, actos discrecionales por parte de las autoridades a fin de resolver estas dudas, lo que conllevó a la aplicación de los antiguos criterios contraviniendo así el espíritu del legislador que pretendía una mayor agilidad en los procesos.

OCTAVA. Los peritos son esenciales para el avance del procedimiento, pues ellos son responsables de la elaboración de los avalúos. Atendiendo al carácter de experto en la materia los datos que se plasmen en el cuerpo del dictamen se tendrán como ciertos.

NOVENA. La figura del avalúo no puede ser considerada como una prueba ordinaria toda vez que el momento procesal es distinto, es decir, no podrá ser desahogada en el sentido que al final del proceso se declare a quién le asiste la razón, sino que su naturaleza corresponde al medio de prueba por el cual el Juez se allega la información necesaria para poder avanzar a la siguiente etapa procesal, es decir, sacar el inmueble al remate el cual habrá de ser por el precio justo atendiendo a factores como antigüedad, ubicación etc.

DÉCIMA. El criterio de ciertos juzgadores en lo relativo a considerar al avalúo como medio preparatorio al remate y proporcionarle a éste el mismo desahogo que el de una prueba ordinaria, retrasa el proceso, perjudicando a las partes en lo

relativo a que estas cuestiones desembocan en la dilación de impartición de justicia.

DECIMA PRIMERA. La reforma a los artículos 347 fracción IV, 485 y 486 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal es imperante, toda vez que las demoras propiciadas por la redacción actual han propiciado que los juicios se retrasen hasta un plazo de 20 meses para la ejecución de la sentencia, cuestión que repercute incluso en que los empresarios consideren a nuestro país como un lugar no seguro para la inversión.

DÉCIMA SEGUNDA. Las propuestas hechas para el cambio de la redacción de los artículos 347 fracción IV, 485 y 486 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, permitirán que los juzgadores eviten los actos discrecionales y haya una coadyuvancia entre éstos y los litigantes para una justicia pronta y expedita.

DÉCIMA TERCERA La actual redacción del artículo 347 es la siguiente

Las partes propondrán la prueba pericial dentro del término de ofrecimiento e pruebas, en los siguientes términos:

- I. Señalarán con toda precisión la ciencia, arte, técnica, oficio o industria sobre la cual deba practicarse la prueba; los puntos sobre los que versará y las cuestiones que se deben resolver en la pericial, así como la cédula profesional, calidad técnica, artística o industrial del perito que se proponga, nombre, apellidos y domicilio de éste, con la que correspondiente relación de tal prueba con los hechos controvertidos.
- II. Si falta cualquiera de los requisitos anteriores, el Juez desechará de plano la prueba en cuestión.
- III. En caso de estar debidamente ofrecida, el Juez admitirá quedando obligados los oferentes a que sus peritos, presenten escrito en el que acepten el cargo conferido y protesten su fiel y legal desempeño, debiendo anexar copia de su cédula profesional o documentos que acrediten su calidad de perito en el arte técnica o industria para el que se les designa, manifestando, bajo protesta de decir verdad, que conocen los puntos cuestionados y pormenores relativos a la pericial, así como que tienen la capacidad

suficiente para emitir dictamen sobre el particular, quedando obligados a rendir su dictamen dentro de los diez días siguientes a la fecha en que hayan presentado los escritos de aceptación y protesta del cargo de peritos;

- IV. Cuando se trate de juicios sumarios, especiales, o cualquier otro tipo de controversia de trámite específicamente singular, las partes quedan obligadas a presentar a sus peritos dentro de los tres días siguientes al proveído en que se les tenga por designados para que se cumpla con lo ordenado en el párrafo anterior, los cuales quedan obligados, en estos casos, a rendir su dictamen dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que hayan aceptado y protestado el cargo;
- V. Cuando los peritos de las partes rindan sus dictámenes, y estos resulten substancialmente contradictorios, se designara al perito tercero en discordia tomando en cuenta lo ordenado por el artículo 349 de este código;
- VI. La falta de presentación del escrito del perito del oferente de la prueba, donde acepte y proteste el cargo, dará lugar a que el Juez prevenga por una sola vez a la parte que ofreció la prueba, para que, en un plazo de tres días, vuelva a presentar a su perito original, o bien a otro. De no designar perito nuevamente, o el perito por aquel designado, no presentase el escrito de aceptación y protesta del cargo, el Juez declarara desierta la prueba pericial, en perjuicio del propio oferente. Si la contraria no designare perito, o el perito por esta designado, no presentara el escrito de aceptación y protesta del cargo, dará como consecuencia que se tenga a esta por conforme con el dictamen pericial que rinda el perito del oferente.

En el supuesto de que el perito designado por alguna de las partes, que haya aceptado y protestado el cargo conferido, no presente su dictamen pericial en el término concedido, se entenderá que dicha parte acepta aquel que se rinda por el perito de la contraria, y la pericial se desahogara con ese dictamen. Si los peritos de ambas partes, no rinden su dictamen dentro del término concedido, el Juez designara en rebeldía de ambas un perito único, el que rendirá su dictamen dentro del plazo señalado en las fracciones III o IV, según corresponda.

En los casos a que se refiere el párrafo anterior, el Juez sancionara a los peritos omisos con multa equivalente a sesenta días de salario mínimo general vigente en el distrito federal;

- VII. Las partes quedan obligadas a pagar los honorarios de los peritos que hayan nombrado, a excepción de lo que establece el último párrafo del artículo 353, así como a presentarlos cuantas veces sea necesario al juzgado. También quedaran obligadas a presentar el dictamen pericial dentro del plazo señalado, debiendo presentar los peritos el original de su cedula profesional, o de los documentos anexados a sus escritos de aceptación y protesta del cargo;

- VIII. Las partes en cualquier momento podrán convenir en la designación de un solo perito para que rinda su dictamen al cual se sujetaran, y
- IX. También las partes en cualquier momento podrán manifestar su conformidad con el dictamen del perito de la contraria y hacer observaciones al mismo, que serán consideradas en la valoración que realice el Juez en su sentencia.

La redacción propuesta para este artículo corresponde a la siguiente:

Las partes propondrán la prueba pericial dentro del término de ofrecimiento e pruebas, en los siguientes términos:

- I. Señalarán con toda precisión la ciencia, arte, técnica, oficio o industria sobre la cual deba practicarse la prueba; los puntos sobre los que versará y las cuestiones que se deben resolver en la pericial, así como la cédula profesional, calidad técnica, artística o industrial del perito que se proponga, nombre, apellidos y domicilio de éste, con la que correspondiente relación de tal prueba con los hechos controvertidos.
- II. Si falta cualquiera de los requisitos anteriores, el Juez desechará de plano la prueba en cuestión.
- III. En caso de estar debidamente ofrecida, el Juez admitirá quedando obligados los oferentes a que sus peritos, presenten escrito en el que acepten el cargo conferido y protesten su fiel y legal desempeño, debiendo anexar copia de su cédula profesional o documentos que acrediten su calidad de perito en el arte técnica o industria para el que se les designa, manifestando, bajo protesta de decir verdad, que conocen los puntos cuestionados y pormenores relativos a la pericial, así como que tienen la capacidad suficiente para emitir dictamen sobre el particular, quedando obligados a rendir su dictamen dentro de los diez días siguientes a la fecha en que hayan presentado los escritos de aceptación y protesta del cargo de peritos.
- IV. Cuando se trate de juicios sumarios, especiales, o cualquier otro tipo de controversia de trámite específicamente singular, las partes quedan obligadas a presentar a sus peritos dentro de los tres días siguientes al proveído en que se les tenga por designados para que se cumpla con lo ordenado en el párrafo anterior, los cuales quedan obligados, en estos casos, a rendir su dictamen dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que hayan aceptado y protestado el cargo.

En lo referente a la pericial en avalúo como medio preparatorio del remate, se aplicará lo establecido en el artículo 485 de este ordenamiento.

- V. Cuando los peritos de las partes rindan sus dictámenes, y estos resulten substancialmente contradictorios, se designara al perito tercero en discordia tomando en cuenta lo ordenado por el artículo 349 de este código;
- VI. La falta de presentación del escrito del perito del oferente de la prueba, donde acepte y proteste el cargo, dará lugar a que el Juez prevenga por una sola vez a la parte que ofreció la prueba, para que, en un plazo de tres días, vuelva a presentar a su perito original, o bien a otro. De no designar perito nuevamente, o el perito por aquel designado, no presentase el escrito de aceptación y protesta del cargo, el Juez declarara desierta la prueba pericial, en perjuicio del propio oferente. Si la contraria no designare perito, o el perito por esta designado, no presentara el escrito de aceptación y protesta del cargo, dará como consecuencia que se tenga a esta por conforme con el dictamen pericial que rinda el perito del oferente.
- En el supuesto de que el perito designado por alguna de las partes, que haya aceptado y protestado el cargo conferido, no presente su dictamen pericial en el término concedido, se entenderá que dicha parte acepta aquel que se rinda por el perito de la contraria, y la pericial se desahogara con ese dictamen. Si los peritos de ambas partes, no rinden su dictamen dentro del término concedido, el Juez designara en rebeldía de ambas un perito único, el que rendirá su dictamen dentro del plazo señalado en las fracciones III o IV, según corresponda.
- En los casos a que se refiere el párrafo anterior, el Juez sancionara a los peritos omisos con multa equivalente a sesenta días de salario mínimo general vigente en el distrito federal;
- VII. Las partes quedan obligadas a pagar los honorarios de los peritos que hayan nombrado, a excepción de lo que establece el último párrafo del artículo 353, así como a presentarlos cuantas veces sea necesario al juzgado. También quedaran obligadas a presentar el dictamen pericial dentro del plazo señalado, debiendo presentar los peritos el original de su cedula profesional, o de los documentos anexados a sus escritos de aceptación y protesta del cargo;
- VIII. Las partes en cualquier momento podrán convenir en la designación de un solo perito para que rinda su dictamen al cual se sujetaran, y
- IX. También las partes en cualquier momento podrán manifestar su conformidad con el dictamen del perito de la contraria y hacer observaciones al mismo, que serán consideradas en la valoración que realice el Juez en su sentencia.

DÉCIMA CUARTA. En lo que respecta al artículo 485 la actual redacción estipula:

Artículo 485.- Para el avalúo de la finca se observara lo prevenido en el capitulo IV, sección IV del titulo sexto.

El proyecto de reforma propuesto al artículo en comento sugiere la siguiente redacción.

Artículo 485.- **Para el avalúo de la finca, el Juez deberá observar lo previsto en el artículo 486 de este ordenamiento.**

DÉCIMA QUINTA. Finalmente el artículo 486, que como hemos observado es el más contundente de la reforma de 24 de mayo de 1996 en lo que a nuestro tema concierne, presenta la siguiente redacción:

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

- I. Cada parte tendrá derecho de exhibir, dentro de los diez días siguientes a que sea ejecutable la sentencia, avalúo de la finca hipotecada, practicado por un corredor publico, una institución de crédito o por perito valuador autorizado por el Consejo de la Judicatura, los cuales en ningún caso podrán tener el carácter de parte o de interesada en el juicio;
- II. En el caso de que alguna de las partes deje de exhibir el avalúo referido en la fracción anterior, se entenderá su conformidad con el avalúo que haya exhibido su contraria;
- III. En el supuesto de que ninguna de las partes exhiba el avalúo dentro del plazo señalado en la fracción I de este articulo, cualquiera de ellas lo podrá presentar posteriormente, considerándose como base para el remate el primero en tiempo;
- IV. Si las dos partes exhibieren los avalúos en el plazo a que se refiere la fracción I de este articulo y los valores determinados de cada uno de ellos no coincidieren, se tomara como base para el remate el promedio de ambos avalúos, siempre y cuando no exista un treinta por ciento de diferencia entre el mas bajo y el mas alto, en cuyo caso el Juez ordenara se practique nuevo avalúo por el corredor publico o la institución bancaria que al efecto señale;
- V. La vigencia del valor que se obtenga por los avalúos será de seis meses para que se lleve a cabo la primera almoneda de remate. Si entre esta y las subsecuentes mediara un termino mayor de seis meses se deberán actualizar los valores, y

- VI. Obtenido el valor del avalúo, según el caso que corresponda de acuerdo a las fracciones anteriores, se procederá a rematar la finca en los términos de la sección tercera, del capítulo v del título séptimo de este ordenamiento.

La reforma propuesta en esta tesis formularía este artículo de la siguiente forma:

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

- I. Cada parte tendrá derecho de exhibir, dentro de los diez días siguientes a que sea ejecutable la sentencia, avalúo de la finca hipotecada, practicado por un corredor publico, una institución de crédito o por perito valuador autorizado por el Consejo de la Judicatura, los cuales en ningún caso podrán tener el carácter de parte o de interesada en el juicio;
En lo conducente al avalúo no será necesaria la aplicación de los requisitos establecidos en el capítulo IV, sección IV del título sexto.
- II. En el caso de que alguna de las partes deje de exhibir el avalúo referido en la fracción anterior, se entenderá su conformidad con el avalúo que haya exhibido su contraria;
- III. En el supuesto de que ninguna de las partes exhiba el avalúo dentro del plazo señalado en la fracción I de este artículo, cualquiera de ellas lo podrá presentar posteriormente, considerándose como base para el remate el primero en tiempo;
- IV. Si las dos partes exhibieren los avalúos en el plazo a que se refiere la fracción I de este artículo y los valores determinados de cada uno de ellos no coincidieren, se tomara como base para el remate el promedio de ambos avalúos, siempre y cuando no exista un treinta por ciento de diferencia entre el mas bajo y el mas alto, en cuyo caso el Juez ordenara se practique nuevo avalúo por el corredor publico o la institución bancaria que al efecto señale;
- V. La vigencia del valor que se obtenga por los avalúos será de seis meses para que se lleve a cabo la primera almoneda de remate. Si entre esta y las subsecuentes mediara un termino mayor de seis meses se deberán actualizar los valores, y
- VI. Obtenido el valor del avalúo, según el caso que corresponda de acuerdo a las fracciones anteriores, se procederá a rematar la finca en los términos de la sección tercera, del capítulo v del título séptimo de este ordenamiento.

DÉCIMA SEXTA. Empero de la humilde cooperación que esta tesis pretende aportar, es importante puntualizar la imperante necesidad que nuestra legislación y juzgadores cuenten con una constante actualización, para satisfacer las nuevas

prácticas y suplir los vicios que pudieran suscitarse en el futuro, en forma de actos discrecionales que desvirtúen lo establecido por los diferentes ordenamientos.

BIBLIOGRAFÍA.

ARELLANO GARCÍA, Carlos, Teoría General del Proceso 16ª edición. Editorial Porrúa. México 2001.

ARELLANO GARCÍA, Carlos. Segundo curso de Derecho Procesal. Procedimientos Especiales 3ª ed. Ed. Porrúa México 2000

ARGÜELLO, Luis Rodolfo. Manual de Derecho Romano. 3ª ed. Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo De Palma Buenos Aires 2002.

BECERRA BAUTISTA, José. El Proceso Civil en México. 16ª ed. Ed. Porrúa. México 1999.

CABALLER, Vicente. Valoración Agraria. Conceptos, Métodos y Aplicaciones. Editorial Mundi- Prensa. Madrid 1995.

CARNELUTTI, Francesco. Derecho y Proceso. Ediciones Jurídicas Europa – América. Buenos Aires 1971.

CHIRINO CASTILLO, Joel. Derecho Civil III. Contratos Civiles. 2ª ed. Ed. Mc Graw Hill. México 1998.

CORTÉS FIGUEROA, Carlos. Introducción a la Teoría General del Proceso. 2ª edición. Cárdenas, editor y distribuidor. México 1975.

COUTURE, Eduardo. Fundamentos del derecho procesal civil. 4ª edición. Editorial IB de F. Buenos Aires 2002.

CRUZ CONTRERAS, Fernanda. El negocio de Bienes Raíces en México. Real State Education Company. México 1997

DE PINA VARA, Rafael. Instituciones de Derecho Procesal Civil. 22ª ed. Ed. Porrúa.

DE PINA, Rafael y CASTILLO LARRAÑAGA, José. Derecho Procesal Civil. 27ª ed. Editorial Porrúa. México 2003.

DE SANTO, Víctor. La Prueba Judicial. Teoría y Práctica. Editorial Universidad. Buenos Aires 1992.

FLORIS MARGADANT, Guillermo. El Derecho Privado Romano. 18ª ed. Editorial Esfinge. México 1992.

GARCÍA MÁYNEZ, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. 52ª ed. Editorial Porrúa. México 2001.

GÓMEZ LARA, Cipriano. Teoría general del proceso. 9ª edición. Editorial Oxford. México 2002

LESSONA, Carlos. Teoría General de la Prueba en Derecho Civil. 4ª ed. Ed. Instituto Editorial Reus. Madrid 1964.

MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil. Tomo VII. E. Porrúa. México 1998.

ORIZABA MONROY, Salvador. Las obligaciones y contratos, derecho sucesorio, tópicos de Derecho Privado Romano. Editorial Sista. México 2006.

OVALLE FAVELA, José. Derecho Procesal civil. 9ª edición. Editorial Oxford. México 2003.

PÉREZ PALMA, Rafael. Guía de Derecho Procesal Civil. Tomo II. Cárdenas Velasco Editores. México 2004.

PETIT, Eugene. Tratado elemental de Derecho Romano. 11ª Reimpresión. Editorial Porrúa. México 1994.

TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Contratos civiles y sus generalidades. 6ª ed. Ed. Mc. Graw Hill.

WITTHAUS, Rodolfo E. Prueba Pericial. Editorial Universal. Buenos Aires 1991.

ENCICLOPEDIAS Y DICCIONARIOS.

ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA. Tomo I, Letra A, Editorial Universidad Buenos Aires 1954.

HUBER OLEA, Francisco José. Diccionario de Derecho Romano. Editorial Porrúa. México 2000.

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS. Enciclopedia Jurídica Mexicana Tomo IV, editorial Porrúa. México 2002

LEGISLACIÓN.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Ley de Amparo.

TESIS CONSULTADAS.

ARANDA SÁNCHEZ, David. La valuación inmobiliaria en México. Pasado, presente y futuro. Tesis para obtener el diploma de Especialización en Valuación Inmobiliaria. Facultad Arquitectura. Universidad Nacional Autónoma de México. México 2001

GONZALEZ FLORES, Maricela Guadalupe. El papel del avalúo en el otorgamiento y la recuperación de crédito. Tesis para obtener la Especialidad en Valuación Inmobiliaria. Facultad de Arquitectura. Universidad Nacional Autónoma de México. México 1998

HERNÁNDEZ REYES, Justino. Valuación Inmobiliaria. Tesis para obtener la licenciatura en Arquitectura. Facultad de Arquitectura. Universidad Nacional Autónoma de México. México 1998

MERCADO ACEVO, Berta Lorena. Métodos Alternativos para la valuación de inmuebles con vocación comercial. Tesis para obtener la especialidad en Valuación Inmobiliaria. Facultad de Arquitectura. Universidad Nacional Autónoma de México. México 2007.

PÁGINAS DE INTERNET

<http://cronica.diputados.gob.mx/>

http://es.wikipedia.org/wiki/Riesgo_financiero