ESTUDIO SOBRE EL ANÁLISIS DE POSIBLES REFORMAS EN LA LEY ADJETIVA EN MATERIA DEL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO, QUE PUEDAN PROPICIAR LA BAJA EN LAS TASAS DE INTERÉS DEL CRÉDITO HIPOTECARIO

INDICE

1 ANTECEDENTES 4

1.1 DOCTRINA **4**

1.1.2 HIPOTECA 4

1.1.2.1 Concepto 4

Como Derecho Real 4

Como Contrato 10

Clasificación 11

Características 11

Clases 12

Principios que rigen a la hipoteca 12

Elementos Personales 13

Elementos Reales 13

Extensión de la hipoteca 15

Formalidad 15

Duración y Prórroga 15

Extinción 16

1.1.2.2 Origen 17

1.1.2.3 Concepción en el Derecho Romano 17

1.1.2.4 Concepción en el Derecho Mexicano 18

Parte sustantiva 18

Parte procesal 24

1.1.3 ACCIÓN HIPOTECARIA 24

1.1.3.1 Distinción entre acción hipotecaria y acción ejecutiva 25

1.1.3.2 Procesos que origina la Hipoteca 25

1.1.3.3 Características de la Acción Hipotecaria 26

1.1.3.4 *Presupuestos Procesales de la Acción Hipotecaria* 27

1.1.3.5 Prescripción 27

1.2 COMPETENCIA FEDERAL Y ESTATAL SOBRE ESTE TIPO DE PROCEDIMIENTOS **28**

1.2.2 Competencia 28

1.2.2.1 Territorial (Forum rei sitae) 29

1.2.2.2 Prórroga 31

1.2.2.3 Cuantía 32

1.2.3 Jurisprudencia al respecto 33

1.3 LEGISLATURAS DE LOS ESTADOS QUE CONTEMPLAN ESTE TIPO DE PROCEDIMIENTOS **38**

Cuadro comparativo **38**

1.4 DATOS ESTADÍSTICOS SOBRE ESTE TIPO DE PROCEDIMIENTOS EN LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA **46**

2. LEGISLACIÓN ACTUAL....54

2.1. REGULACIÓN EN LOS QUE SE CONSIDERAN ESTADOS RELEVANTES POR SU DEMANDA CONTENCIOSA Y SU INFLUENCIA EN LA REGIÓN....54

2.1.1. Distrito Federal....55

Cuadro Explicativo....65

A. Procedimiento....65

B. Ejecución....66

2.1.2. Estado de México....67

Cuadro Explicativo....77

A. Procedimiento....77

2.1.3. Nuevo León....79

Cuadro Explicativo....91

A. Procedimiento....91

2.1.4. Jalisco....93

Cuadro Explicativo....102

A. Procedimiento....102

B. Ejecución....103

2.1.5. Veracruz....104

Cuadro Explicativo....114

A. Procedimiento....114

B. Ejecución....115

2.1.6. Situaciones comunes observadas en las Entidades Federativas....116

2.1.7. Disposiciones relativas a la hipoteca en otras leyes....119

2.1.7.1. Ley de Instituciones de Crédito....119

2.1.7.1.1. Estado de cuenta certificado y su valor probatorio....119

2.1.7.2. Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito....120

2.1.7.2.1. Estado de cuenta certificado y su valor probatorio....121

2.2. JURISPRUDENCIAS Y TESIS RELEVANTES DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN Y TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO SOBRE EL JUICIO HIPOTECARIO.....122

2.2.1. Procedencia del juicio hipotecario....122

2.2.2. Pruebas....125

2.2.3. Ejecución....127

2.2.4. Convenio....129

3. PROPUESTA....130

3.1. JUICIO HIPOTECARIO MODELO....130

Cuadro Explicativo....143

3.2. ANÁLISIS DE LA PROPOPUESTA TOMANDO EN CUENTA LOS CRITERIOS JURISPRUDENCIALES Y TESIS RELEVANTES DEL PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN A EFECTO DE EVITAR VICIOS DE INCONSTITUCIONALIDAD....145

3.3. CONCLUSIONES....153

3.4. ANEXOS....154

3.4.1. Exposición de motivos....154

3.4.2. Carta de iniciativa de reforma promovida por el ejecutivos local....156

3.4.3. Carta compromiso....157

TÉRMINOS DEFINIDOS

- Código Civil Federal ("CCF").
- Código Federal de Procedimientos Civiles ("CFPC").
- Código Civil para el Distrito Federal. ("CCDF").
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. ("CPCDF").
- Código de Procedimientos Civiles del Estado de México ("CPCEM").
- Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León ("CPCEN").
- Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco ("CPEJ").
- Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz ("CCPEV").
- Ley de Concursos Mercantiles ("Ley de Concursos Mercantiles")
- Ley de Instituciones de Crédito ("LIC").
- Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito ("LGOAAC").
- Registro Público de la Propiedad y del Comercio.("Registro Público").

1 ANTECEDENTES

1.1 DOCTRINA

1.1.2 HIPOTECA

1.1.2.1 Concepto

"La voz hipoteca es griega y gramaticalmente significa oposición en el sentido que esta palabra tiene en latín, según el cual suppositio es la acción y efecto de poner una cosa debajo de la otra o de sustituirla o añadirla o empeñarla, de suerte que atendiendo a la etimología, hipoteca viene a ser lo mismo que cosa puesta para apoyar, sostener o asegurar una obligación [...]".[1]

Como Derecho Real

"La hipoteca es un derecho real que se constituye sobre bienes determinados, generalmente inmuebles, enajenables, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, sin desposeer al dueño del bien gravado, y que otorga a tu titular los derechos de persecución y de preferencia en el pago, para el caso de incumplimiento de la obligación."[2]

El derecho real de hipoteca implica una serie de facultades o derechos, que es importante tomar en cuenta durante el desarrollo del presente trabajo y que son los siguientes:

- ***Derecho eventual y diferido a la posesión:*** la hipoteca es una garantía real sin desposesión de la cosa. No obstante lo anterior, el acreedor tiene un derecho diferido a la posesión de la cosa, pues su "*ius possidendi*" comienza hasta que la obligación garantizada se hace exigible y hay incumplimiento por parte del deudor. En este momento, es cuando el acreedor hipotecario puede intentar la acción hipotecaria que habrá de ejercitarse contra el poseedor a título de dueño de la cosa hipotecada y será a partir del emplazamiento que la posesión jurídica de la cosa pasará al acreedor.

Al momento de constituir el derecho real de hipoteca sobre el bien inmueble y hasta antes del emplazamiento, el deudor hipotecario conserva la posesión de la cosa, con las siguientes limitaciones; no puede dar en arrendamiento el bien hipotecado o pactar

---

[1] Escriche Joaquín, Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia, 1851, http://bibliojuridica.org/libros

[2] Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, Contratos, editorial Porrúa, vigésima segunda edición, México, p. 392.

anticipos de renta por un plazo mayor que el de la hipoteca y si no existiere plazo de la hipoteca, el plazo del arrendamiento o de los anticipos no pueden ser mayores a 2 meses de renta, en caso de finca urbana, ni de 1 año, si se trata de finca rústica. Lo anterior, encuentra su justificación en el hecho de evitar que el deudor hipotecario disminuya el valor del bien hipotecado.

En relación a los frutos que produzca la cosa hipotecada, habrá que distinguir: frutos que se produjeron antes de que el acreedor hipotecario exija el pago del crédito, en este caso corresponden al deudor hipotecario, salvo pacto expreso en contrario; en cambio, si se trata de los frutos que se produzcan a partir del emplazamiento al deudor en el juicio hipotecario, quedan inmovilizados y forman parte de la hipoteca, toda vez que a partir de ese momento, por disposición de ley, el deudor hipotecario se convierte en depositario judicial del bien hipotecado así como de sus frutos.

Por lo que respecta al *"ius abutendi"*, el deudor lo conserva en parte ya que puede hipotecar de nuevo el bien o enajenarlo, en este último caso con la peculiaridad de que el gravamen pasará por disposición legal [3] al adquirente del bien hipotecado.

- **El "ius distrahendi",** es el derecho que tiene el acreedor hipotecario a pedir la venta de la cosa hipotecada, mismo que deberá ejercerse por vía judicial, a menos que se convenga que deberá hacerse extrajudicialmente, sin embargo, en este último caso, no deberá entenderse que puede prescindirse del remate, ya que el acreedor solo puede adquirir la cosa hipotecada como postor dentro del remate judicial o, fuera del remate, al precio que las partes convengan al momento de hacerse exigible la deuda, sin que este pacto perjudique los derechos de tercero, o bien, al precio fijado de antemano y siempre que, además, se hubiere pactado que se adjudique al acreedor en el caso de que el deudor no efectuare el pago dentro del plazo que la sentencia judicial hubiera señalada al efecto.

- **Derecho de preferencia en el pago,** el acreedor hipotecario tiene derecho a ser pagado con preferencia a los demás acreedores del deudor, con el precio obtenido del remate.

En caso de concurso de acreedores hipotecarios, esta preferencia se decide en relación al acreedor más antiguo, siéndolo aquél que primero haya inscrito su título en el Registro Público o bien a quien los demás acreedores le hubieren reconocido expresamente preferencia.

No obstante lo anterior, cabe mencionar que existen algunos créditos que se pagan antes que los del acreedor hipotecario tales como: créditos que tenga por objeto cubrir

[3] Artículo 2894 del CCDF. *"Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero."*

gastos del juicios respectivo; gastos necesarios de conservación y administración del bien hipotecado; créditos laborales[4] por concepto de salario o indemnizaciones del último año.

Los créditos laborales, como se menciona en el párrafo anterior, gozan de un privilegio especial, característica atribuida a nivel constitucional en los artículos 123 apartado A fracción XXIII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 113 de la Ley Federal del Trabajo, mismos que a la letra dicen:

> *"**Artículo 123.-** Toda persona tiene derecho al trabajo digno y socialmente útil; al efecto, se promoverán la creación de empleos y la organización social para el trabajo, conforme a la Ley.*
> *[...]*
> *A.- Entre los obreros, jornaleros, empleados domésticos, artesanos y de una manera general, todo contrato de trabajo:*
> *[...]*
> *XXIII.- Los créditos en favor de los trabajadores por salario o sueldos devengados en el último año, y por indemnizaciones, tendrán preferencia sobre cualquiera otros en los casos de concurso o de quiebra; [...]"*

> *"**Artículo 113.-** Los salarios devengados en el último año y las indemnizaciones debidas a los trabajadores son preferentes sobre cualquier otro crédito, incluidos los que disfruten de garantía real, los fiscales y los a favor del Instituto Mexicano del Seguro Social, sobre todos los bienes del patrón."*

En virtud de lo trascrito anteriormente, se desprende que fue intención del constituyente, así como el legislador, atribuirle preferencia al pago de los créditos laborales en relación a otros créditos, tales como: créditos que gocen de garantía real; créditos fiscales, e incluso prevalecerán los créditos laborales en caso de concurso o quiebra.

En este orden de ideas, nuestros Tribunales Federales han establecido el siguiente criterio en relación con la preferencia que tienen los derechos laborales sobre los créditos fiscales:

---

[4] Así lo han sostenido Nuestros Tribunales Federales en diversos criterios, uno de ellos, corresponde al sostenido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Séptimo Circuito, que a continuación se cita para mayor claridad Novena Época, *"CRÉDITOS LABORALES, SON PREFERENTES SOBRE CUALQUIER OTRO. De la interpretación armónica del artículo 2989 del Código Civil para el Distrito Federal, en relación con los diversos preceptos 113 y 966, fracción II, de la Ley Federal del Trabajo, resulta evidente que los salarios o sueldos devengados en el último año y las indemnizaciones de los trabajadores son créditos preferentes sobre cualquier otro, inclusive a los créditos con garantía real, como es la hipoteca.. Amparo directo 674/98. Banca Serfín, S.A. 15 de octubre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Antonio Muñoz Jiménez. Secretaria: Rosenda Tapia García."*

"CRÉDITOS LABORALES. SON PREFERENTES A LOS FISCALES, SIN NECESIDAD DE QUE SE INSCRIBAN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 149 DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN).

El primer párrafo del artículo ***149*** *del Código Fiscal de la Federación* ***establece la preferencia que tiene el fisco federal para recibir el pago de créditos provenientes de ingresos que la Federación*** *debió percibir,* ***con excepción de: a) los adeudos garantizados con prenda o hipoteca; b) los adeudos de alimentos; y, c) los adeudos de salarios o sueldos devengados en el último año o de indemnizaciones a los trabajadores de acuerdo con la Ley Federal del Trabajo,*** *señalando en el segundo párrafo los* ***supuestos*** *para que operen tales excepciones consistentes, por una parte, en que es requisito indispensable que con anterioridad a la fecha en que surta efectos la notificación del crédito fiscal,* ***las garantías se hayan inscrito en el Registro Público de la Propiedad que corresponda y, por la otra, que se haya presentado la demanda ante las autoridades competentes cuando se trate de adeudos por alimentos.*** *Ahora bien, de la interpretación del precepto en cita se concluye que el* ***requisito que señala como primer supuesto para que se apliquen las excepciones se refiere exclusivamente a la identificada en el inciso a); mientras que el segundo supuesto alude a la contemplada en el inciso b).*** ***Así las cosas, para que opere la excepción del inciso c), esto es, que los adeudos de salarios o sueldos sean preferentes a los fiscales, es innecesario que se realice la inscripción correspondiente en el Registro Público de la Propiedad en los términos apuntados -dado que este supuesto se refiere únicamente a la excepción del inciso a)- máxime que el artículo 113 de la Ley Federal del Trabajo, inspirado en el 123, apartado A, fracción XXIII, de la Constitución Federal, prescribe que los salarios devengados en el último año y las indemnizaciones debidas a los trabajadores son preferentes sobre cualquier otro crédito, incluidos entre otros, los fiscales."***[5]

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 73/2006. Griselda Montoya Díaz y otras. 5 de abril de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Jesús Antonio Nazar Sevilla. Secretario: Ernesto González González.

Del criterio antes aludido se deriva que el pago de los créditos laborales, es decir, salarios devengados en el último año y las indemnizaciones debidas a los trabajadores, es preferente al pago de créditos que el fisco federal deba percibir, sin necesidad de que los primeros cumplan con el requisito de la inscripción en el Registro Público, pues este requisito solo es atribuible a aquellos créditos que gocen de algún tipo de garantía real, ya sea prenda o hipoteca, toda vez que la

[5] Las negritas el subrayado es propio.

preferencia de tales créditos deriva de su fundamento constitucional, no de su inscripción en el Registro Público, pues el acto de inscripción únicamente tiene efectos declarativos.[6]

De lo anterior, validamente podríamos sostener que también en el caso de que dicha preferencia se hiciera valer frente a un crédito hipotecario tampoco será necesario que el crédito laboral se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Finalmente, en caso de concurso la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha reiterado, en criterios aislados, la preferencia en la pago de los créditos de carácter laboral.[7]

---

[6] ***CRÉDITOS LABORALES. SU PREFERENCIA FRENTE A LOS QUE GOZAN DE GARANTÍA REAL DERIVA DE UN DERECHO CONSTITUCIONAL Y NO DE SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO.***

*Por disposición expresa del artículo 123, apartado A, fracción XXIII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, reiterado en el artículo 113 de la Ley Federal del Trabajo, los créditos a favor de los trabajadores por salarios o sueldos devengados en el último año, y por indemnizaciones, tendrán preferencia sobre cualquier otro crédito, incluidos los que disfruten de garantía real. Ahora bien, el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española define la palabra "preferencia" como primacía, ventaja o mayoría que una persona o cosa tiene sobre otra, ya en el valor, ya en el merecimiento. En esa tesitura, en los conflictos de carácter judicial en relación con dicha preferencia, se pueden presentar varias hipótesis, entre otras las siguientes: 1. Entre un derecho real y uno personal; 2. Entre dos derechos reales; y, 3. Entre un derecho laboral y cualquier otro con garantía real. En el primer supuesto, prevalece el derecho real sobre el personal, con independencia de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio. En la segunda hipótesis, la preferencia de los créditos frente al deudor común deriva de las disposiciones sustantivas respecto de la prelación que los mismos tienen. Para ello debe tomarse en cuenta, como regla general, la inscripción de los gravámenes en el Registro Público. Por otra parte, **en relación con el tercer supuesto, no obstante que el crédito del trabajador no se encuentre inscrito en el Registro Público, es preferente a un crédito con garantía real, ya que dicha primacía deriva de una disposición constitucional instituida como un derecho sustantivo de la clase obrera, con efectos erga omnes, sin que se establezca como requisito de eficacia frente a terceros, ni como condición, la circunstancia de que se inscriba en la oficina registral respectiva, porque la inscripción carece de funciones constitutivas en nuestro derecho, pues como lo ha establecido la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la misma sólo tiene efectos declarativos, de tal manera que tales derechos provienen del acto declarado, mas no de su registro.** En consecuencia, el único requisito para que el crédito laboral sea preferente frente a otros acreedores es que el embargo laboral exigible en ejecución de un laudo se efectúe antes de que se finque el remate en el diverso procedimiento en que se pretenden subastar los bienes del patrón, en términos de lo dispuesto en la fracción II del artículo 966 de la Ley Federal del Trabajo.*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO CIRCUITO. Novena Época.
Amparo en revisión 148/2003. Scotiabank Inverlat, S.A., antes Multibanco Comermex, S.A. 8 de julio de 2003.
Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arteaga Álvarez. Secretario: Jorge Alberto Camacho Pérez.

[7] **CRÉDITOS LABORALES PREFERENTES EN CASO DE CONCURSO O QUIEBRA. CONCEPTO DE SALARIOS O SUELDOS DEVENGADOS EN EL ÚLTIMO AÑO.**

De la interpretación del artículo 123, apartado A, fracción XXIII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como del diverso numeral 113 de la Ley Federal del Trabajo, se desprende que tienen preferencia en favor de los trabajadores, sobre cualquier otro, en los casos de concurso y quiebra, los créditos por salario o sueldos devengados en el último año y los correspondientes a indemnizaciones. Ahora bien, debe inferirse que la expresión "salarios devengados en el último año", para efectos de la prelación señalada, comprende no sólo aquellos que deben ser pagados al trabajador como retribución por las labores desempeñadas, sino también los que tenga derecho a percibir por salarios caídos adeudados correspondientes al último año, sin que la limitación en el plazo de un año implique que no se le deban retribuir al trabajador salarios devengados por un tiempo mayor, sino sólo que tiene derecho preferente por los que correspondan a ese último año, por lo que si un tercero extraño a juicio promueve una tercería excluyente de preferencia de crédito respecto de un inmueble embargado tanto en un juicio laboral como en un diverso procedimiento judicial, la prelación o preferencia a que aluden los preceptos antes mencionados, relativa a los salarios caídos, es únicamente por lo que corresponde al último año.

Así, aun cuanto existen dos tipos de concurso, el de naturaleza civil y el de naturaleza mercantil, la preferencia otorgada a los créditos de tipo laboral opera en ambos casos como se desprende de los artículos 2989 del CCDF , 224 fracción I y 225 fracción I de la Ley de Concursos, los cuales son del tenor literal siguiente:

> *"**Artículo 2989.** Los trabajadores no necesitan entrar al concurso para que les paguen los créditos que tengan por salarios o sueldos devengados en el último año y por indemnizaciones. Deducirán su reclamación ante la autoridad que corresponda y en cumplimiento de la resolución que se dicte, se enajenan los bienes que sean necesarios para que los créditos de que se trata se paguen preferentemente a cualquiera otros."*[8]

> *"**Artículo 224.**- Son créditos contra la masa y serán pagados en el orden indicado y con anterioridad a cualquiera de los que se refiere el artículo 217 de esta ley:*
>
> *I. los referidos en la fracción XXIII, apartado a, del artículo 123 constitucional y sus disposiciones reglamentarias aumentando los salarios a los correspondientes a los dos años anteriores a la declaración de concurso mercantil del comerciante; [...]*
>
> ***Artículo 225.**- Frente a los acreedores con garantía real o con privilegio especial, no puede hacerse valer el privilegio a que se refiere el artículo anterior, sino que solo tienen privilegio los siguientes:*
>
> *I. los acreedores por los conceptos a los que se refiere la fracción XXIII, apartado a, del artículo 123 constitucional y sus disposiciones reglamentarias considerando los salarios de los dos años anteriores a la declaración de concurso mercantil del comerciante; [...]."*

Cabe hacer notar que la Ley de Concursos, a diferencia de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley Federal del Trabajo, se refiere a los salarios de los dos años anteriores a la declaración de concurso mercantil, lo cual ha sido declarado constitucional por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la

---

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.
Amparo directo 7706/2002. Bancrecer, S.A., Institución de Banca Múltiple. 10 de octubre de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Marco Antonio Bello Sánchez. Secretaria: Cruz Montiel Torres. Amparo directo 7586/2003. Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex Accival, S.A. de C.V. 4 de septiembre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Marco Antonio Bello Sánchez. Secretario: Alfredo Aragón Jiménez Castro.

[8] México, Distrito Federal, Código Civil para el Distrito Federal, *Diario Oficial de la Federación.*

Nación[9], al considerar que la prevención contenida en la Constitución es una garantía mínima, sin que ello impida que el legislador, a través de una ley secundaria, pueda ampliarla a dos años, toda vez que protege los derechos e intereses de los trabajadores.

Como Contrato

"Contrato por el que el deudor o un tercero en una determinada obligación, conceden al acreedor el derecho a hacer que se venda determinado bien en caso de incumplimiento de dicha obligación y a que se pague con su precio el pago de la misma con preferencia a otros acreedores".[10]

"El contrato de hipoteca es aquél por virtud del cual nace un derecho real que afecta a un inmueble generalmente, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal y su preferencia en el pago".[11]

"La hipoteca es una seguridad real que, sin desposeer actualmente al propietario de un bien hipotecado, permite al acreedor apoderarse de él al vencimiento de la obligación, para venderlo, no importa en poder de quien se encuentre, y mediante el precio, hacerse pagar con preferencia a otros acreedores".[12]

---

[9] "CONCURSOS MERCANTILES. LOS ARTÍCULOS 224, FRACCIÓN I Y 225, FRACCIÓN I, DE LA LEY DE LA MATERIA, AL AMPLIAR LA PRELACIÓN DE LOS CRÉDITOS LABORALES A LOS DOS AÑOS ANTERIORES A LA DECLARACIÓN CONCURSAL, NO VIOLAN EL ARTÍCULO 123, APARTADO A, FRACCIÓN XXIII, DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL.
Los citados artículos, al establecer que los salarios correspondientes a los dos años anteriores a la declaración de concurso mercantil del comerciante tendrán prelación sobre cualesquiera otros créditos, no violan el artículo 123, apartado A, fracción XXIII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues la previsión expresa de este precepto constitucional en relación con la prelación de los créditos laborales correspondientes a los salarios devengados en el último año, constituye una garantía mínima a favor de los trabajadores, la cual válidamente puede ampliarse por el Congreso de la Unión al expedir las leyes secundarias. En ese sentido, los artículos 224, fracción I, y 225, fracción I, de la Ley de Concursos Mercantiles, al reglamentar la preferencia de derecho de los créditos de los trabajadores, derivados de los salarios correspondientes a los dos años anteriores a la declaración concursal y ampliar tal derecho, adoptan el espíritu del Constituyente, en cuanto a la protección extensiva de las prestaciones por concepto de relaciones de trabajo sobre otros créditos que pudieran disminuir o hacer nugatorias las prestaciones derivadas del trabajo, el cual, por disposición expresa del artículo 3o. de la Ley Federal del Trabajo, no es materia de comercio sino un derecho y deber sociales".
Amparo en revisión 1226/2003. Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. 11 de mayo de 2005. Mayoría de tres votos. Disidentes: José Ramón Cossío Díaz y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Luis Fernando Angulo Jacobo.

[10] Sánchez Medal Ramón, De Los Contratos Civiles, vigésima edición, editorial Porrúa, México 2004, pagina 489.

[11] Borja Soriano Manuel, Teoría General de las Obligaciones, México, 1953, Tomo I, Núm. 103, Pag. 138.

[12] Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, Contratos, editorial Porrúa, vigésima segunda edición, México, p. 398, *apud* Planiol Marcelo y Ripert Jorge, *Tratado Elemental de Derecho Civil,* tomo II, p. 810.

La clasificación, las características, clases, elementos personales, formales y reales, los principios aplicables, su duración, prórroga y extinción del contrato de hipoteca, de conformidad con Ramón Sánchez Medal[13], Luis Manuel Camp Meján[14] y Rafael Rojina Villegas[15], son las siguientes:

Clasificación

- Es un contrato accesorio, ya que requiere de un acto jurídico principal del cual se deriva una obligación, principal, la cual es garantizada a través de la hipoteca.

  En razón de su accesoriedad, la hipoteca, por regla general, no puede subsistir cuando se ha extinguido la obligación garantizada. Es por ello que la hipoteca debe sujetarse a las modalidades de la obligación principal, en cuanto a su existencia, validez, nulidad, transmisión duración y extinción.

- Es un contrato de garantía, pues asegura que la obligación principal será cumplida.

  De garantía por cuanto que sirve para asegurar el pago de un crédito y su preferencia respectiva.

- Es unilateral, en virtud de que únicamente impone obligaciones a una de las partes de la relación jurídica, esto es, al deudor.[16]

- Es de tracto sucesivo, ya que la existencia de derechos y obligaciones derivados de la hipoteca se prolongan por un periodo de tiempo.

Características

- Se constituye sobre bienes determinados y enajenables, este principio de especialidad se refiere a que los objetos de la prenda sean determinados, en cuanto que debe precisarse el monto de la obligación garantizada. Por lo que respecta a que sean enajenables, significa que si el fin de la hipoteca es exigir la venta de los bienes gravados, en caso de incumplimiento, dicho fin no sería posible si los bienes fueran inalienables.

---

[13] Sánchez Medal Ramón, De Los Contratos Civiles, vigésima edición, editorial Porrúa, México, pp. 489 y 490.
[14] Camp Meján Luis Manuel, Contratos Civiles, Ayuda de memoria, editorial Oxford, University Press, 1ª. reimpresión, México, p.176.
[15] Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, Contratos, editorial Porrúa, vigésima segunda edición, México, pp. 392 a 396.
[16] Algunos autores no lo consideran así, por ello eliminan esta clasificación, pues sostienen que el efecto de la hipoteca es la creación de un derecho real.

- En la hipoteca no se quita la posesión del bien al constituyente de la misma, es decir, la cosa permanece en poder del deudor hipotecario.

- La hipoteca, da al acreedor hipotecario, dos acciones, la primera es la acción persecutoria, propia de todo derecho real de garantía y consiste en el derecho de exigir la venta, sea judicial o extrajudicial, de la cosa y la segunda es la acción de preferencia en el pago.

- Es indivisible en cuanto al crédito y divisible en cuanto a los bienes gravados.

- Constitución pública en lo que se refiera a la inscripción de la hipoteca en el Registro Público para que surta efectos contra terceros (principio de publicidad.)

Clases

Existen dos clases de hipoteca: las voluntarias y las necesarias. Las primeras son las que se constituyen por voluntad espontánea del deudor, o para cumplir una obligación impuesta por el dueño de bienes que se hipotecan. Mientras que las segundas se constituyen para cumplir una disposición de ley lo cual puede hacerse de dos maneras: *1)* por medio de un contrato o *2)* mediante una declaración de voluntad del deudor.

En el caso de las hipotecas necesarias, si a pesar de la obligación legal de constituir la hipoteca, el deudor no la otorga, puede solicitarse al juez que la constituya o la firme en sustitución del deudor renuente.

Principios que rigen a la hipoteca

Son tres los principios que rigen a la hipoteca: especialidad, publicidad e indivisibilidad.

Especialidad: dicho principio se aplica tanto a los bienes hipotecados como a los créditos garantizados a través de la hipoteca y se refiere a que la hipoteca no puede ser general, es decir, que no puede garantizar todos los adeudos atribuibles a una persona, sino solo aquellos créditos que se especifiquen y determinen y tampoco puede constituirse sobre la generalidad del deudor, por ello es necesario que la hipoteca se constituya sobre bienes determinados.

Publicidad: Para que la hipoteca pueda surtir efectos contra terceros, es necesaria su inscripción en el Registro Público, esto significa que tanto la constitución, modificación como su extinción deben cumplir con dicho requisito.

Indivisibilidad: Este principio se refiere a que la hipoteca subsiste integramente, aunque la obligación que garantice se reduzca, ya sea por el pago parcial del crédito que garantiza o por

cualquiera de los modos de extinción, asimismo, gravara cualquier parte de los bienes hipotecados, aunque el resto de ellos hubieren desaparecido.[17]

Elementos Personales

Deudor o Garante Hipotecario: requieren capacidad general para contratar. El menor emancipado necesita autorización judicial para hipotecar.

Adicional a la capacidad para contratar, se requiere estar legitimado para hipotecar el bien en cuestión, es decir, ser titular del derecho real, porque en virtud de la hipoteca se concede al acreedor hipotecario el *"ius distrahendi"*.

Cuando es un tercero quién constituye la hipoteca, contrae una obligación "*propter rem*" hasta el límite del valor de la cosa hipotecada y con posibilidad de liberarse de ella con el abandono o enajenación de la misma cosa hipotecada. En este caso, si el tercero paga al acreedor adquiere dos acciones; una de reembolso y otra de subrogación en contra del deudor principal.

Acreedor: requiere de capacidad general para contratar.

Elementos Reales

Son dos, los bienes hipotecables y que los créditos sean susceptibles de ser garantizados con hipoteca.

En cuanto a los bienes hipotecables; cabe señalar el principio de que solo pueden ser hipotecados los bienes que pueden ser enajenados y solo puede constituirse hipoteca sobre bienes determinados, ya que la hipoteca nunca puede ser general.

En consecuencia, son bienes sobre los cuales no puede constituirse hipoteca:

1. Los bienes estrictamente personales, como:

    a. Los derechos de uso habitación;

    b. El derecho de usufructo de los titulares de la patria potestad que tienen sobre el 50% de los bienes adquiridos por los hijos por título diverso al trabajo;

2. Los bienes futuros ni los bienes inmuebles adheridos permanentemente a los bienes inmuebles, a no ser que se hipotequen conjuntamente con éstos últimos;

[17] Sin embargo, caben dos excepciones a dicho principio, cuando se hipotecan varias fincas para asegurar una misma deuda, en cuyo caso habrá que precisar por que parte del crédito responde cada bien y cuando se constituye una hipoteca sobre una finca susceptible de ser fraccionada, en este supuesto se permite al deudor hacer liberaciones parciales de la deuda.

3. Los frutos y rentas pendientes, separados del predio;

4. Objetos muebles permanentemente colocados, separados del predio;

5. Servidumbres, separadas del predio dominante;

6. El derecho de percibir los frutos en el usufructo; y

7. Los bienes litigiosos, si no se devela el litigio.

Por el contrario, son bienes hipotecables:

1. La mayoría de los derechos reales sobre bienes inmuebles;

    a. El derecho de propiedad;

    b. La parte alícuota de la copropiedad;

    c. El usufructo;

    d. La nuda propiedad; pueden presentarse diversos casos:

        i. Hipoteca de la nuda propiedad, sin comprender el usufructo que corresponde a otro titular;

        ii. Hipoteca tanto de la nuda propiedad como del usufructo, correspondiendo los derechos a diversas personas; y

        iii. Hipoteca exclusivamente del usufructo.

    e. Hipoteca de la hipoteca;

    f. Las servidumbres junto con el predio dominante; e

    g. Hipoteca de una herencia

En caso de la hipoteca sobre derechos reales, dicho gravamen durará mientras éstos subsistan y en caso de extinción por culpa de quien los disfruta, el titular deberá constituir una nueva hipoteca.

2. Los bienes litigiosos, solo que para que la sentencia que se dicte en el litigio produzca efectos en perjuicio del acreedor hipotecario, es necesario que la demanda se haya inscrito preventivamente en el Registro Público o bien en la escritura de hipoteca se haya hecho mención al litigio pendiente.

3. Créditos susceptibles de ser garantizados con hipoteca, pueden garantizarse:

a. Créditos puros y simples;

b. Créditos sujetos a términos o a condición; y

c. Créditos ya existentes o créditos futuros.

El crédito garantizado con la hipoteca, comprende no solo el capital sino también los intereses vencidos y no pagados hasta por tres años, si produce intereses, pudiendo extenderse mediante pacto expreso, a los intereses devengados en el plazo de cinco años, en este último supuesto, para que el pacto produzca efecto contra tercero es necesario que se tome razón en el Registro Público.

Extensión de la hipoteca

Conforme al principio de accesoriedad, según el cual lo accesorio sigue la suerte de lo principal, la hipoteca se extiende a:

1. Las accesiones naturales del bien, por ministerio de ley;
2. Las mejoras de los bienes hipotecados, aun cuando no se exprese;
3. Los objetos muebles incorporados permanentemente; y
4. Los nuevos edificios.

Formalidad

La hipoteca nunca es tácita, requiere para su constitución de ciertas formas, tanto en lo que se refiere a los documentos necesarios para su validez como en lo relativo a su inscripción en el Registro Público.

Duración y Prórroga

La hipoteca dura lo que la obligación garantiza, a menos que exista pacto expreso que establezca una duración menor que la obligación garantizada, lo que no puede haber es un pacto que establezca una duración para la hipoteca mayor a la duración de la obligación que garantiza pues como contrato accesorio no puede sobrevivir a lo principal.

No obstante lo anterior, la hipoteca puede prórrogarse, en el supuesto de que se prorrogue la obligación garantizada. Llegado tal caso, la prelación tratándose de primera prórroga se conserva, sin embargo si se tratase de la segunda o ulterior prórroga la prelación será aquella que le corresponda al acreedor en virtud del registro de dichas prórrogas.

Extinción

Los modos de extinción de la hipoteca, son los siguientes:

1. Por destrucción del bien hipotecado;
2. Por expropiación del bien hipotecado;
3. Por remate judicial del bien hipotecado;
4. Por remisión o renuncia expresa de la hipoteca, por parte del acreedor;
5. Por resolución o extensión del derecho real hipotecario;
6. Por prescripción del derecho real de hipoteca; y
7. En caso de quiebra del deudor, por falta de presentación del crédito hipotecario para su reconocimiento, dentro del plazo concedido por el juez a todos los acreedores del quebrado.

1.1.2.2 Origen

Conforme a la doctrina[18], el primer caso de hipoteca fue el de los instrumentos y animales llevados a la finca del arrendatario, los cuales servían de garantía al arrendador por el monto de la renta. Sin embargo, no se tiene noticia de hasta que punto podía hablarse en este caso de un derecho pignoraticio sin posesión, ya que la primera protección otorgada al arrendador, mediante un *interdictum Salvianum,* se traducía en la facultad de retener la posesión.

Posteriormente el *interdictum Salvianum,* dio la posibilidad al arrendador de tomar posesión de las cosas en caso de incumplimiento por parte del arrendatario, aún cuando éstas se encontrarán en poder del arrendatario. Enseguida, gracias a la *actio Serviana, se* permitió que el acreedor pudiera tomar posesión de las cosas, aunque estuvieran en posesión o propiedad de terceros.

Fue en el Edicto Perpetuo, en el que se amplió la *actio Serviana* al *pignus convetum* o hipoteca, ya que mediante esta acción podía intentarse por cualquier acreedor que hubiera perdido la posesión de la cosa en contra de cualquier poseedor.

Mediante la *action quasi Serviana o también llamada acción hipotecario o pignoratitia in rem,* tanto la prenda como la hipoteca entraron a formar parte de los derechos reales que se distinguían de otros, *jura in re aliena,* en que mientras los derechos reales como la servidumbre y usufructo permitían el goce natural de la cosa por parte del titular, en la prenda y en la hipoteca lo que importaba era el valor de cambio de la cosa, así como el hecho de que subsistía, en manos de deudor, la posesión de la cosa otorgada en garantía.

Por su parte el acreedor, en virtud de la *lex commissoria,* tenia una doble posibilidad: que la cosa otorgada como garantía pasará a su propiedad como consecuencia del incumplimiento por parte del deudor de su obligación, o bien, gracias al *ius distrahendi* que la cosa hipotecada pudiera venderse y en el caso de haber un excedente, éste sería restituido al deudor. Finalmente, en caso de no haber postor alguno que comprará la cosa hipotecada, el acreedor podía solicitar al emperador le fuera atribuido la propiedad de la misma.

1.1.2.3 Concepción en el Derecho Romano

Afirma José Becerra Bautista en su libro el Proceso Civil en México que "en el derecho romano arcaico los acreedores, para garantizar 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 este cubría su adeudo".

---

[18] Véase, Iglesias Juan, Derecho Romano, Historia e Instituciones, undécima edición, editorial Ariel, Barcelona 1998, paginas 317 y 318 y Becerra Bautista José, El Proceso Civil en México, editorial Porrúa, decima octava edición, México 2003, paginas 337 y 338.

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 *(conventio)* y sin la transmisión material de la cosa, sistema que se aplicó también a los inmuebles. Así surgió el *pignus conventum*, también hipoteca, palabra tomada del griego".

1.1.2.4 Concepción en el Derecho Mexicano

Parte sustantiva

El CCDF regula de manera específica la hipoteca en la Segunda Parte titulada De Las Diversas Especies de Contratos, Título decimocuarto de los artículo 2893 al 2919.

El referido ordenamiento sustantivo 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".

Las características atribuidas por el CCDF a la hipoteca son las siguientes:

i. Los bienes gravados mediante hipoteca, tendrán tal carácter, aun cuando pasaren a poder de terceros.

ii. Solo puede constituirse hipoteca sobre bienes específicamente determinados.

Conforme a los artículos 2896 y 2897 de la ley adjetiva, la hipoteca comprende, **necesariamente:**

i. Los accesorios naturales del bien hipotecado;

ii. Mejoras hecha por el propietario del bien gravado;

iii. Objetos muebles incorporados permanentemente por el propietario y no puedan separarse por que de hacerlo generarían menoscabo o deterioro de los mismos.

Y salvo pacto en contrario:

i. Los frutos industriales, con la condición de que se produzcan antes de que el acreedor reclame el pago de su crédito.

ii. Las rentas vencidas y no pagadas al momento de exigir el cumplimiento de la obligación garantizada mediante la hipoteca.

La regla general establecida es que "*solo puede hipotecar el que puede enajenar y solo pueden ser hipotecados lo bienes que pueden ser enajenados*", así el legislador, por medio de varios preceptos intento dejar claro cuales bienes podían hipotecarse y cuales no, y establecer excepciones, sin embargo, resultó un tanto confuso en su redacción. Por tal razón, a continuación, se mencionan tres categorías que a nuestro parecer pretenden servir de guía para entender de una forma más fácil las permisiones y prohibiciones establecidas en el CCDF.

Bienes hipotecables

i. Bienes sobre los cuales existiera una hipoteca anterior, salvo los derechos de prelación establecidos en el propio CCDF; y

ii. Demás derechos reales no comprendidos en la siguiente categoría.

Bienes no hipotecables

i. Frutos y rentas pendientes con separación del predio que las produzca;

ii. Los frutos generados en virtud del usufructo concedido a los ascendientes sobre los bienes de sus descendientes (50% a los que ejercen la patria potestad);

iii. El uso; y

iv. La habitación.

Bienes que no pueden hipotecarse, salvo que se cumpla con la condición establecida por le CCDF:

i. Objetos muebles colocados en los edificios para su adorno o comodidad, a menos que se hipotequen conjuntamente con los primeros;

ii. Servidumbres, amenos que se hipotequen conjuntamente con el predio dominante;

iii. Los bienes litigiosos, salvo que la demanda se haya registrado preventivamente, o si se hace constar en la Escritura Pública al constituir la hipoteca que el acreedor tiene conocimiento del litigio; pero en cualquiera de los casos, la hipoteca quedará pendiente de la resolución del juicio; y

iv. El predio común, salvo que exista consentimiento de todos los copropietarios.

Algunas reglas establecidas por el código sustantivo en relación al derecho real de hipoteca son las siguientes:

- La hipoteca puede ser constituida por el deudor o por un tercero a su favor.
- En caso de que el valor del bien fuera insuficiente, con o sin culpa del deudor, para garantizar la deuda, el acreedor podrá pedir al deudor que la mejore, a juicio de peritos.
- Aún cuando se reduzca la obligación principal, la hipoteca subsistirá integra.
- En caso de constituir hipoteca sobre varías fincas deberá señalarse por que crédito responde cada una de ellas.
- En caso que sea susceptible la división de una finca hipotecada, el gravamen deberá repartirse equitativamente.
- En caso de constituirse hipoteca sobre un crédito que devengue intereses, la hipoteca solo comprenderá, además del capital, los intereses de 3 años, salvo que se haya establecido otro periodo de tiempo, sin embargo, ésta no podrá exceder de aquel establecido para la prescripción de intereses y dicha situación conste en el Registro Publico.
- La hipoteca no es tácita ya que para que produzca efectos contra terceros requiere de su inscripción en Registro Público.
- El acreedor puede adquirir la cosa hipotecada de dos maneras, mediante remate judicial o por adjudicación, siempre que no se presente otro postor y conforme a las reglas del código procesal.
- El deudor, solo puede arrendar el bien dado en hipoteca, siempre que haya consentimiento del acreedor.
- El deudor no puede recibir pago anticipado de rentas por un término que exceda a la duración de la hipoteca.

El CCDF, prescribe dos clases de hipoteca: la voluntaria y la necesaria. La primera son aquellas que se convienen entre las partes o bien son impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre los cuales se constituye, mientras que la segunda "es la hipoteca especial y expresa que por disposición de la ley están obligadas a constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administran o para garantizar los créditos de determinados acreedores".

Las características y reglas aplicables a cada una de las clases antes indicadas son, conforme al multicitado ordenamiento, las siguientes:

Hipoteca voluntaria	Hipoteca Necesaria
Si la hipoteca garantiza obligaciones futuras o sujetas a condición suspensiva inscrita, la hipoteca surtirá efectos contra tercero a partir de su inscripción, siempre que la obligación llegue a realizarse o la condición a cumplirse.	La constitución de esta clase de hipotecas puede exigirse en cualquier tiempo, siempre que se encuentre pendiente de cumplir la obligación que debió haberse garantizado.
En caso de que la obligación garantizada mediante la hipoteca estuviera sujeta a condición resolutoria inscrita, la obligación dejara de surtir efecto, hasta en tanto, se haga constar en el Registro Público el cumplimiento de la condición.	La hipoteca necesaria durará el mismo tiempo que la obligación que con ella se garantice.
Durará por todo el tiempo que subsista la obligación que garantice, en caso de que dicha obligación no tenga término, no podrá durar más de 10 años.	Tienen derecho a solicitar que se constituya hipoteca para garantizar el pago de sus créditos: 1. El coheredero partícipe, sobre los inmuebles repartidos, en relación al saneamiento o bien al exceso de los bienes recibidos. 2. Los descendientes, sobre los bienes cuya administración recaiga en los que ejercen la patria potestad, con el fin de garantizar su conservación y devolución. En este caso corresponde exigirla a los herederos del legítimo menor y en su defecto al Ministerio Público. 3. Menores y demás emancipados en relación a los bienes que sus tutores administren. Tal exigencia corresponde a los herederos legítimos o, en su caso, al curador del incapacitado y en su defecto al Ministerio Público. Salvo las reglas especiales y excepciones contenidas en le Capítulo IX, Título IX del Libro primero.

	4. Los legatarios, por el importe de sus legados, solo en caso de que no existiera hipoteca especial designada por el testador. En estos últimos tres supuestos si el responsable no tuviera bienes inmuebles para constituir la hipoteca, el acreedor solo gozará del privilegio que corresponde a los acreedores de segunda clase del que es responsable. 5. El estado, pueblos y establecimientos públicos, sobre los bienes de sus administradores o recaudadores, con el fin de asegurar las rentas.
En caso de prórroga de la duración, se entenderá prórrogada por el mismo tiempo, a menos que se exprese un tiempo menor.	Quienes tienen derecho a exigir la constitución de la hipoteca necesaria, también tiene derecho a objetar la insuficiencia de la que ofrezcan, así como pedir ampliación en caso de que resulte insuficiente para garantizar el crédito. En ambos casos, resolverá el juez.
La prelación, en caso de prórroga opera de la siguiente manera: ▪ Si se trata de prórroga por primera vez: la prelación que le de origen durará la prórroga misma, y el término señalado para la prescripción (10 años). ▪ En caso de segunda o ulteriores prórrogas, la prelación será aquella que le corresponda conforme a la fecha del último registro.	
Cualquier modificación o destrucción de la obligación hipotecaria, deberá ser inscrita en el Registro Público para que surta efectos contra tercero.	
Es posible ceder la hipoteca siempre que:	

▪ Se haga del conocimiento al deudor ;y ▪ Sea inscrita en el Registro Público. Si se trata de hipoteca para garantizar obligaciones a la orden, para su transmisión basta el endoso. En cambio, si se trata de hipoteca para garantizar obligaciones al portador, la transmisión se efectuará por simple entrega del título. Las instituciones del sistema bancario, entidades financieras e institutos de seguridad social pueden ceder sus créditos con garantía sin necesidad de notificación al deudor ni de Escritura Pública ni de registro, siempre que el cedente lleve la administración de los créditos, en caso de que el cedente dejaré de llevar la administración, el cesionario deberá notificar por escrito al deudor de la cesión. En estos casos, la inscripción de la hipoteca hecha al acreedor original beneficia a los posteriores cesionarios, quienes gozan de todos los derechos y obligaciones derivados de ésta.	

Por último, la CCDF establece las causas de extinción de la hipoteca, en los artículos 2940 al 2943, los cuales señalan lo siguiente:

i. Cuando se extinga el bien hipotecado;

ii. Cuando se extinga la obligación que sirvió de garantía;

iii. En caso de expropiación, por causa de utilidad pública, del bien hipotecado;

iv. En caso de remate del bien hipotecado;

v. Por remisión expresa del acreedor;

vi. Por declaración de prescripción de la acción hipotecaria; y

vii. Por dación en pago, si embargo, subsistirá la hipoteca en caso de que el pago quede sin efecto ya sea porque la cosa dada en pago se pierda por culpa del deudor estando todavía en su poder o porque el acreedor la pierda en caso de evicción. En este caso, si ya se hubiere cancelado el registro, solo revivirá a partir de la nueva inscripción, quedando a salvo los derechos del acreedor por los daños y perjuicios que el deudor le hubiere causado.

Parte procesal

El CPCDF, de la misma manera que la mayoría de las entidades federativas, regula de manera especial el procedimiento mediante el cual deberá tramitarse la vía especial hipotecaria, estableciendo un conjunto de reglas en cuanto a su procedibilidad y substanciación.

Dichas reglas se señalan en los artículos 468 al 488 del Capítulo III, Título séptimo del CPCDF, mismos que se analizarán posteriormente en este mismo estudio.

1.1.3 ACCIÓN HIPOTECARIA

Se trata de una acción real, puesto que es a través de este tipo de acciones por medio de las cuales puede reclamarse un derecho real, como lo es la hipoteca. Además al ser una acción real puede intentarse, inclusive, en contra de cualquier tercero que tenga en su poder la cosa.

Dicha acción da lugar a un juicio sumario de carácter especial. Así conforme lo señala el artículo 468 del CPCDF en su primer párrafo, reformado en el año de 1996, "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".

Al respecto cabe mencionar la opinión de Eduardo Pallares[19], según el cual los verdaderos supuestos que dan lugar al juicio especial hipotecaria son los de pago y prelación del crédito hipotecario.

En el mismo sentido, De Pina y Larrañaga[20] opinan, que si bien, en principio todo juicio que tenga como origen una acción hipotecaria es hipotecario, la regulación procesal del juicio especial hipotecario sólo es aplicable a las dos hipótesis finales, es decir, a la de pago y a la prelación del crédito hipotecario.

[19] Pallares Eduardo, Derecho Procesal Civil, editorial Porrúa, México 1965, Página 562.
[20] De Pina Rafael, Castillo Larrañaga José, Instituciones del Derecho Procesal Civil, séptima edición, editorial Porrúa, México, 1996, páginas 443 y 444.

1.1.3.1 Distinción entre acción hipotecaria y acción ejecutiva

La acción hipotecaria o pignoraticia, como sostiene Carnelutti[21] más que una extensión o ulterior modalidad de la acción ejecutiva, es una acción ejecutiva más enérgica, es una acción privilegiada, ya que mediante ella, el órgano jurisdiccional no solo debe entregar al acreedor que la ejercita el producto de la venta del bien hipotecado, antes que a los acreedores comunes, sino que puede tomar el bien mismo, auque no pertenezca ya al deudor.

Continuando con las ideas de Carnelutti, explica que la naturaleza privilegiada de la acción ejecutiva consiste en que cuando los bienes hipotecados se encuentran en posesión de un tercero y el acreedor hipotecario pretende satisfacer su crédito, éste último no tiene derecho alguno en contra del tercero. Por el contrario, el tercero a quien se obliga a entregar las cosas al acreedor hipotecario tiene derecho a solicitarle al deudor el reembolso de las cantidades pagadas, en virtud de que éste último es el verdadero obligado.

En consecuencia, la verdadera característica de la hipoteca, que asegura al acreedor la satisfacción de su crédito, ya sea haciendo suya la cosa o bien vendiéndola, en caso de incumplimiento, tomo fuerza cuando, a través de la acción *cuasi Serviana* que dio la posibilidad al acreedor de recuperar la posesión de las cosas gravadas, aún cuando éstas estuvieran en poder de terceros.

Y concluye sosteniendo, es precisamente, la ***característica reipersecutoria*** que tiene la acción hipotecaria, el motivo por el que no puede confundirse con la acción ejecutiva común, pues esta última solo puede dirigirse contra el obligado que aparezca como tal en el título ejecutivo.

Lo anterior encuentra su fundamento el artículo 12 del CPCDF que a la letra dice:

> *"[...]. Procederá contra el poseedor a título de dueño del fundo hipotecado y, en su caso, contra los otros acreedores.* Cuando después de anotada la demanda en el Registro Público de la Propiedad y contestada ésta, cambiare el dueño y poseedor jurídico del predio, con éste continuará el juicio."

1.1.3.2 Procesos que origina la Hipoteca

En principio habrá que hacer una distinción entre la obligación principal y la garantía hipotecaria para poder entender el objetivo que busco el legislador al señalar en el artículo 462 del CPCDF que *"si el crédito esta garantizado con hipoteca, el acreedor podrá intentar el juicio hipotecario, el ejecutivo o el ordinario".*[22]

---

[21] Becerra Bautista José, El Proceso Civil en México, editorial Porrúa, decima octava edición, México 2003, *apud* Carnelutti, Instituciones, Tomo III, página 77.

[22] Cabe mencionar que dicho artículo esta previsto en la mayoría de los ordenamientos procesales de las entidades federativas, sin embargo, puede suceder que en algunas de ellas solo se prevean el juicio ordinario y ejecutivo no así el hipotecario, aún así lo relevante es el carácter potestativo de la disposición.

Así, la obligación principal es aquella que puede derivar de un contrato principal, como un mutuo, compraventa etc., mientras que la garantía hipotecaria es una obligación accesoria que recae sobre bienes determinados y que sirve para garantizar al acreedor el cumplimiento de la obligación principal.

Como se menciona al principio del apartado, el CPCDF establece una disposición de carácter potestativo ya que da la posibilidad al acreedor de escoger cualquiera de las vías mencionadas, permitiéndole así, valorar la conveniencia del ejercicio de cada una de ellas de acuerdo a sus intereses personales y conforme a la situación patrimonial del deudor, como lo señala el mencionado tratadista ,si el deudor hipotecario cuenta con bienes distintos al bien sobre el cual se constituyo la hipoteca y en los que pueda trabarse ejecución el acreedor hipotecario podrá elegir la vía ejecutiva.

Sin embargo, lo anterior no significa que renuncie a la vía hipotecaria ya que el artículo 536 del CPCDF en su fracción I, establece el orden al cual deberá sujetarse el embargo, mencionando al efecto, que en primer lugar estarán *"los bienes consignados como garantía de la obligación que se reclama"*, en consecuencia el hecho de ejercitar la vía ejecutiva no conlleva la extinción de la vía hipotecaria que tiene el acreedor, la cual deriva de la constitución de un gravamen y de su inscripción en el Registro Público.

Por su parte, si el acreedor no cuenta con el registro del primer testimonio de la escritura pública, en la cual conste la constitución de la hipoteca, presupuesto procesal necesario para el ejercicio de la vía hipotecaria, entonces podrá optar por la vía ordinaria.

Finalmente, el acreedor podrá elegir la vía hipotecaria si cumple con los presupuestos procesales ordenados por la legislación adjetiva. *Véase punto 1.2.4 siguiente.*

1.1.3.3 Características de la Acción Hipotecaria

- ***Característica reipersecutoria***, a diferencia de la acción ejecutiva común, la acción hipotecaria puede intentarse no solo contra el deudor hipotecario, sino también en contra del poseedor jurídico del bien sobre el cual se constituyó la hipoteca.

- Es un juicio especial;

- Es un juicio posesorio porque mediante él, el actor obtiene la posesión jurídica del inmueble hipotecado por el mecanismo de la cedula hipotecaria;

- Juicio de cognición limitada cuando en la sentencia definitiva se declara improcedente la vía hipotecaria, ya que en este supuesto se reserva al actor sus derechos para que los ejerza en juicio diverso;

- Juicio de ejecución porque supone un titilo ejecutivo y se inicia con la expedición, fijación, publicación y registro de la cedula hipotecaria y el embargo de la finca;

- En el se divide la jurisdicción entre el juez y el ejecutor; y
- Es un juicio de condena.

1.1.3.4 *Presupuestos Procesales de la Acción Hipotecaria*

De conformidad con el ordenamiento adjetivo, para poder ocurrir ante el órgano jurisdiccional a solicitar en la vía especial hipotecaria el pago o la prelación de un crédito hipotecario y puedan aplicarse las reglas especiales relativas a éste tipo de juicio es necesario:

1. *Que el crédito que dio origen a la hipoteca conste en escritura pública;*
2. *Que dicho instrumento se encuentre debidamente inscrito en el Registro Público; y*
3. *Que el crédito sea de plazo cumplido o bien deba darse por vencido anticipadamente.*

No obstante lo anterior, el mismo ordenamiento procesal prevé la posibilidad de demandar la vía hipotecaria, sin necesidad de presentar la escritura registrada, siempre que: *1)* el documento base de la acción tenga carácter de título ejecutivo *2)* el bien se encuentre inscrito a favor del demandado; y *3)* no exista gravamen a favor de tercero, inscrito cuando menos 90 días antes de la presentación de la demanda.

1.1.3.5 Prescripción

Con base en el código sustantivo del Distrito Federal, la acción hipotecaria prescribe en 10 años, contados a partir de que la acción pueda ejercitarse conforme al título inscrito.

1.2 COMPETENCIA FEDERAL Y ESTATAL SOBRE ESTE TIPO DE PROCEDIMIENTOS

1.2.2 Competencia

La competencia, dice Cipriano Gómez Lara[23], puede entenderse en dos sentidos: lato y estricto.

Así en sentido *lato,* la competencia es "el *ámbito, la esfera o el campo dentro del cual un órgano de autoridad puede desempeñar validamente sus atribuciones y funciones"*

Este sentido lo podemos encontrar plasmado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 14 que establece: *"Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de autoridad competente".*

Continua diciendo, que a través de esta prescripción contenida en el más alto ordenamiento nacional, el gobernado tiene la garantía de que los actos de molestia a él encaminados, deberán provenir siempre de una autoridad competente, esto es, de una autoridad que este actuando en ese ámbito, esfera o campo dentro de los cuales puede desempeñar validamente sus atribuciones y funciones.

Por su parte, en sentido *estricto,* el mencionado autor entiende la competencia referida al órgano jurisdiccional, es decir, *"es la medida de poder o facultad otorgado a un órgano jurisdiccional para entender de un determinado asunto"*[24], *"es decir, es el ámbito, esfera o campo dentro de los cuales un determinado órgano jurisdiccional puede ejercer sus funciones".*

Continuando, con la definición del concepto de competencia, José Becerra Bautista nos dice que es "el límite de la jurisdicción o como dice Mortara: es la parte del poder jurisdiccional poseída por un magistrado"[25]

Siguiendo con las ideas de Cipriano Gómez Lara, se refiere a dos dimensiones de la competencia jurisdiccional, a saber:

- Competencia subjetiva; y

---

[23] Gómez Lara Cipriano, Teoría General del Proceso, 9ª. Ed. Novena edición, editorial Oxford, México, pp. 127 y 128, *apud* De pina Rafael y Castillo Larrañaga José, 4ª ed.

[24] Gómez Lara Cipriano, Teoría General del Proceso, 9ª. Ed. Novena edición, editorial Oxford, México, pp. 127 y 128, *apud* De pina Rafael y Castillo Larrañaga José, 4ª ed.

[25] Becerra, Bautista José, El Proceso Civil en México, editorial Porrúa, décima octava edición, México , p.15,*apud* Mortara, vol 2, p.2.

- Competencia objetiva.

La subjetiva se refiere al titular, es decir, a la persona o personas físicas encargadas del desempeño de las funciones del órgano. Mientras que la objetiva se refiere al órgano jurisdiccional con independencia del quien sea el titular en un momento determinado.

Doctrinariamente se ha hablado de cuatro criterios para determinar la competencia objetiva:

i. Por materia;

ii. Por el grado;

iii. Por territorio; y

iv. Por cuantía.

Y tradicionalmente se han agregado dos:

v. Por turno; y

vi. Por la prevención.

No obstante la variedad de criterios mencionados anteriormente, y que sirven para determinar la competencia, sólo los correspondientes al territorio y la cuantía serán motivo de análisis del presente estudio.

1.2.2.1 Territorial (Forum rei sitae)

Cipriano Gómez Lara[26] entiende la competencia de los órganos jurisdiccionales con relación al territorio diciendo que implica una división geográfica del trabajo, en virtud de circunstancias y factores geográficos, demográficos, económicos y sociales. Así, el artículo 115 de la Constitución Mexicana establece que la República Mexicana se divide por razones administrativa, en municipios, sin embargo, tal división no corresponde a la división del trabajo judicial, pues generalmente se hacen agrupaciones de varios municipios.

Estas circunscripciones territoriales de las que hablamos, están fijadas en las leyes orgánicas de los poderes judiciales de cada uno de los estados de la federación y reciben diversas denominaciones como distritos judiciales, fracciones judiciales o partidos judiciales. Son precisamente las leyes orgánicas de los poderes judiciales quienes lo determinan con mayor precisión. Y las reglas que determinan la competencia por territorio se encuentran contenidas en los códigos procesales de cada una de las entidades federativas.

---

[26] *Ibidem.*

En el mismo sentido, José Becerra Bautista[27], menciona que la competencia por territorio, a la que también denominan simple, es aquella que se determina en relación a la asignación que se hace de una porción territorial a cada tribunal.

En este sentido, la competencia por territorio puede determinarse, entre otras, en virtud de una relación personal (domicilio del demandado) o bien de una relación real (ubicación de la cosa).

Finalmente, cabe mencionar que en relación a la materia hipotecaria, en el derecho mexicano, se encuentra delimitado expresamente a quien corresponderá el conocimiento de los juicios hipotecarios.

En este orden de ideas, la competencia territorial en materia hipotecaria encuentra su fundamento en el artículo 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:

> *"Artículo 121. En cada estado de la federación se dará entera fe y crédito de los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todos los otros. El Congreso de la Unión, por medio de leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos, y el efecto de ellos, sujetándose a las bases siguientes:*
>
> *II. **Los bienes muebles e inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación.**"*[28]
>
> *[...]*

Derivado de lo antes trascrito, se desprende que, si la constitución ordena que los bienes, tanto muebles como inmuebles se deben regir por las leyes del lugar de su ubicación, y a ley procesal de cada uno de los estados establece las reglas de tal competencia, en consecuencia, podemos afirmar que la competencia es local, es por ello que corresponderá al órgano jurisdiccional del lugar en que se encuentre el bien conocer de los juicios hipotecarios.

Precisamente, el CPCDF, como ordena la constitución, establece en su artículo 156 las reglas de la competencia así:

> *Artículo 156. Es Juez competente:*
> *[...]*
>
> *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;*[29]
> *[...]*

---

[27] *Ibidem* .
[28] México, Distrito Federal, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. *Diario Oficial de la Federación.*
[29] *Ibidem.*

Finalmente, en el ámbito internacional, la competencia judicial en relación a los bienes inmuebles y en especial a la materia hipotecaria, esta determinada por el principio internacional denominado lex rei sitae o forum rei sitae[30], principio reconocido internacionalmente aplicado para resolver el conflicto que se suscita cuando dos ordenamientos pretenden dar solución a una misma relación jurídica entre particulares, con elementos de internacionalidad.

La solución que el referido principio da al problema de competencia judicial internacional, en materia de inmuebles, es que, llegado el caso en que se presente un conflicto sobre un bien inmueble, en una relación jurídica con elementos de internacionalidad, entre particulares, el juez al cual deberá atribuirse competencia judicial para conocer y dar solución a la controversia será aquel que se encuentre ejerciendo funciones judiciales dentro del territorio en el que se ubique la cosa objeto de la controversia.

1.2.2.2 Prórroga

Cabe mencionar que la competencia por territorio, independientemente de sus reglas, a las que ya hicimos alusión en párrafos anteriores, es susceptible de prorrogarse.

La prórroga en este sentido, se refiere a los pactos realizados por las partes y que tienen por objeto someterse anticipadamente a un órgano jurisdiccional distinto de aquél que naturalmente debiera conocer del asunto.

Lo anterior, en virtud de disposición constitucional, a la que a continuación hacemos alusión:

> *"**Artículo 104**. Corresponde a los tribunales de la Federación conocer:*
> *De todas las controversias del orden civil o criminal que se susciten sobre el cumplimiento y aplicación de leyes federales o de los tratados internacionales celebrados por el estado mexicano, **Cuando dichas controversias solo afecten intereses particulares, podrán conocer también de ellas, a elección del actor, los jueces y tribunales del orden común de los estados y del distrito federal.** las sentencias de primera instancia podrán ser apelables para ante el superior inmediato del juez que conozca del asunto en primer grado."*[31]
> *[...]*

Asimismo, el CPCDF, otorga la posibilidad de prorrogar la competencia por territorio y aun por materia, en los siguientes términos:

> *"**Artículo 149**. La **competencia por razón de territorio** y materia son las únicas que **se pueden prorrogar**, salvo que corresponda al fuero*

[30] *lex rei sitae*, cuyo significado en latín es la ley del lugar donde está la cosa.
[31] *Ibidem* p. 4. El subrayado y las negritas es propio.

federal."[32]

De lo anterior, se desprende, que las partes, a través de pactos, pueden someterse a un órgano jurisdiccional distinto del que les corresponde por razón de la competencia territorial, a esta posibilidad que, tanto la constitución como la ley secundaria les dan a los particulares, se le conoces como prórroga de la competencia por territorio.

Dicha prórroga puede operar siempre y cuando se cumpla con los requisitos establecidos, esto es, que se trate de asuntos privados y que, en consecuencia, no afecten al interés ni al orden públicos y que las partes puedan disponer libremente de sus derechos. En consecuencia, en asuntos de materia familia y materia penal no será posible la prórroga competencial a que se hace alusión en párrafos precedentes.

1.2.2.3 Cuantía

La competencia por cuantía es aquella que se determina tomando como base el valor de la causa.

Tradicionalmente, dice Cipriano Gómez Lara[33], en los sistemas judiciales, se han creado juzgados que tengan por objeto conocer controversias conflictos de poca monta o de mínima cuantía, cuyas características son principalmente que los procedimientos que se desenvuelven al interior de ellos no exigen tantas formalidades, ello conlleva a que la tramitación del mismo no sea complicada y, por supuesto, se acorte el tiempo de substanciación, es decir, sean procesos más rápidos y que impliquen menores gastos e incluso ha llegado a decir que el papel del juez en este tipo de juzgados es el de juez de equidad, es decir, que se comporte como amigable componedor que como juez de derecho.

El nombre atribuido a dichos juzgados ha sido diverso, tales como juzgados de paz, juzgados de poca importancia, juzgados de mínima cuantía, juzgados municipales.

El CPCDF, establece las reglas relativas a la competencia por cuantía, dichas reglas se encuentran contenidas en un título especial, denominado de la Justicia de Paz. Dicho ordenamiento establece los supuestos en los que al juez de paz podrá conocer de controversias en materia civil, en los siguientes términos.

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

[32] *Ibidem* p.29. El subrayado y las negritas es propio
[33] *Ibidem* p. 29

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

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

*"Artículo 5.- **Cada juzgado conocerá de los negocios relativos a predios ubicados dentro de su jurisdicción, cuando se trate de acciones reales sobre bienes inmuebles**. Conocerán también de aquellos en que el demandado pueda ser citado en algún lugar que se encuentre comprendido en el perímetro de su jurisdicción.*

En caso de duda será competente por razón del territorio, el juez de paz que ha prevenido, y en ningún caso se dará entrada a cuestión relativa a competencia de jurisdicción por aquel concepto; por el hecho de haber conocido indebidamente de casos correspondientes a otras jurisdicciones, será motivo de corrección disciplinaria que impondrá el Consejo de la Judicatura mediante queja del agraviado."[34]

En virtud lo anterior, la cuantía o monto del asunto será entonces, un criterio que puede servir, del mismo modo que el territorio, para determinar la competencia judicial a favor de jueces de paz locales, quienes dentro de su jurisdicción podrán conocer de la acción hipotecaria, llegado el caso.

1.2.3 Jurisprudencia al respecto

El Poder Judicial de la Federación ha emitido criterios en relación al tema de la competencia y que resultan de interés en el presente estudio, es por ello que nos parece pertinente hacer alusión a algunos de ellos, y para facilitar la lectura y comprensión de los ellos, a continuación se presentan tres apartados: territorio, prórroga y cuantía para tal fin.

Territorio

Registro No. 208269
Localización:
Octava Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
XV-II, Febrero de 1995
Página: 264

[34] Ibidem p. 29. El subrayado y las negritas es propio

Tesis: II.2o.P.A.260 K
Tesis Aislada
Materia(s): Común

COMPETENCIA TERRITORIAL. FUNDAMENTACION.
El artículo 16 constitucional exige la existencia de una norma jurídica que faculte a la autoridad para realizar el acto (competencia) y la cita de hechos y preceptos de derecho que lo rigen (fundamentación y motivación) que otorguen facultades a la autoridad para actuar y dicha actuación se ejercita dentro del marco territorial específico que le corresponda, en virtud de que es la competencia el primer supuesto para la emisión del acto de molestia, por lo que eximir a la autoridad del deber de fundar su competencia, priva al particular de conocer las normas legales en que el órgano público basó el acto que molesta su esfera jurídica y, en su caso, controvertirla si ésta no está ajustada a derecho, de ahí que no basta que exista una norma de derecho positivo que otorgue facultades a la autoridad, sino que es preciso que se hagan del conocimiento del particular todos aquellos supuestos normativos en que la autoridad sustentó su actuación para emitir el acto de molestia.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS PENAL Y ADMINISTRATIVA DEL SEGUNDO CIRCUITO.
Amparo directo 81/94. Electromecánica Toluca, S. A. 18 de enero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: José Ángel Mandujano Gordillo. Secretaria: Teresita del Niño Jesús Palacios Iniestra.

Prórroga

Registro No. 207655
Localización:
Octava Época
Instancia: Tercera Sala
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
I, Primera Parte-1, Enero a Junio de 1988
Página: 390
Tesis: 3a./J. 7/88
Jurisprudencia
Materia(s): Común

COMPETENCIA. SOMETIMIENTO EXPRESO INOPERANTE CUANDO NO SE HACE USO DEL DERECHO DE ELECCION, DEBIENDO ESTARSE A LAS REGLAS DE LA LEY APLICABLE.
Si las partes se someten expresamente a la jurisdicción de dos o más tribunales, a elección de una de ellas y no se hace uso de ese derecho puesto que se ocurre a un tribunal diverso, deviene la inoperancia del mismo y de las renuncias efectuadas, por lo que para dilucidar el conflicto

competencial, debe estarse a las reglas establecidas al respecto en la ley de la materia.
Competencia civil 226/87. Entre los Jueces Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil de La Paz, Baja California Sur, y Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil de Hermosillo, Sonora. 29 de febrero de 1988. cuatro votos. Ponente: José Manuel Villagordoa Lozano. Secretario: Agustín Urdapilleta Trueba.
Competencia civil 227/87. Entre los Jueces Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil de La Paz, Baja California Sur, y Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil de Hermosillo, Sonora. 29 de febrero de 1988. cuatro votos. Ponente: José Manuel Villagordoa Lozano. Secretario: Agustín Urdapilleta Trueba
Competencia civil 228/87. Entre los Jueces Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil de La Paz, Baja California Sur, y Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil de Hermosillo, Sonora. 29 de febrero de 1988. cuatro votos Ponente: José Manuel Villagordoa Lozano. Secretario: Agustín Urdapilleta Trueba.
Competencia civil 229/87. Entre los Jueces Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil de La Paz, Baja California Sur, y Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil de Hermosillo, Sonora. 11 de abril de 1988. Cinco votos. Ponente: José Manuel Villagordoa Lozano. Secretario: Agustín Urdapilleta Trueba.
Competencia civil 230/87. Entre los Jueces Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil de La Paz, Baja California Sur, y Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil de Hermosillo, Sonora. 11 de abril de 1988. Cinco votos. Ponente: José Manuel Villagordoa Lozano. Secretario: Agustín Urdapilleta Trueba
(Texto aprobado en sesión de 11 de abril de 1988)
Genealogía:
Informe 1988, Segunda Parte, Tercera Sala, tesis 7, página 57.
Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Tercera Sala, tesis 164, página 114.
Gaceta número 2-6, Julio de 1988, página 53.

Registro No. 240103
Localización:
Séptima Época
Instancia: Tercera Sala
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
193-198 Cuarta Parte
Página: 31
Tesis Aislada
Materia(s): Civil

COMPETENCIA CIVIL POR SUMISION. PRÓRROGA DE LA COMPETENCIA TERRITORIAL AUTORIZADA POR LA LEY.
Si la demandada se sometió a los tribunales de una ciudad para el caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones contraídas en una escritura de hipoteca, esta circunstancia basta para establecer la competencia si las

legislaciones de los Estados cuyos Jueces compiten reconocen el principio de que "es Juez competente aquél al que los litigantes se hubieren sometido expresa o tácitamente cuando se trate de fuero renunciable", principio que tiene aplicación, si hubo prórroga de competencia territorial autorizado por la ley.
Competencia civil 78/84. Suscitada entre los Jueces Cuarto de lo Civil de Puebla, Puebla y Vigésimo de lo Civil del Distrito Federal. 30 de mayo de 1985. Cinco votos. Ponente: Ernesto Díaz Infante. Secretario: Tarcicio Obregón Lemus.
Séptima Epoca
Informe 1985, página 16. Competencia 153/84. Suscitada entre los Jueces Cuadragésimo Tercero de lo Civil del D.F. y Cuarto de Primera Instancia de lo Civil de Torreón, Coahuila. 30 de mayo de 1985. Cinco votos. Ponente: Ernesto Díaz Infante. Secretario: Tarcicio Obregón Lemus.
Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985, Novena Parte, tesis 14, página 25, bajo el rubro "COMPETENCIA CIVIL POR SUMISION PRÓRROGA DE LA COMPETENCIA TERRITORIAL AUTORIZADA POR LA LEY.".
Genealogía:
Informe 1985, Segunda Parte, Tercera Sala, tesis 13, página 16.
Nota: En el Semanario Judicial de la Federación, Volúmenes 193-198, página 31, se remite al Apéndice 1917-1985, página 29, sin embargo el reenvío de la página es incorrecto, por lo que se corrige como se observa en este registro.

Cuantía

Registro No. 239498
Localización:
Séptima Época
Instancia: Tercera Sala
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
217-228 Cuarta Parte
Página: 88
Tesis Aislada
Materia(s): Civil

"CUANTIA DEL BIEN INMUEBLE EN DISPUTA, COMPETENCIA POR. DEBE AJUSTARSE AL VALOR MAS ACTUALIZADO.
Para establecer la competencia por cuantía de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación para conocer de un juicio de amparo en el que la controversia versó sobre un bien inmueble, debe atenderse al último valor que respecto del mismo se encuentre acreditado en el juicio, sin que sea posible, ni real ni jurídicamente, convertir el valor que en determinada fecha tenía el inmueble a un equivalente de días de salario mínimo o a una moneda extranjera para, conforme al incremento salarial o a la devaluación de nuestra moneda en relación con la extranjera, se actualice el valor del bien a la fecha

de presentación de la demanda de amparo, pues no existe una relación directa entre el aumento salarial y el aumento de la propiedad raíz, ni entre la devaluación del peso mexicano con las monedas extranjeras y el aumento de los bienes inmuebles."
Reclamación en amparo directo 1524/87. Rogelio Mateo Pedraza Calderón. 25 de septiembre de 1987. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Lourdes Ferrer Mac-Gregor Poisot.

Véase: Semanario Judicial de la Federación, Séptima Epoca, Volúmenes 163-168, Cuarta Parte, página 40, bajo el rubro "CUANTIA DEL BIEN INMUEBLE EN DISPUTA, COMPETENCIA POR. DEBE AJUSTARSE AL VALOR MAS ACTUALIZADO.".

Nota: En el Informe de 1987, la tesis aparece bajo el rubro "COMPETENCIA POR CUANTIA DE LA TERCERA SALA DE LA SUPREMA CORTE. PARA DETERMINARLA DEBE ATENDERSE AL ULTIMO VALOR QUE DEL BIEN MATERIA DE LA CONTROVERSIA SE ENCUENTRE ACREDITADO EN EL EXPEDIENTE.".

Genealogía:
Informe 1987, Segunda Parte, Tercera Sala, tesis 76, página 70.

Nota: En el Semanario Judicial de la Federación, Volúmenes 217-228, página 88, se señala que los Volúmenes 163-168, página 40, corresponde a un precedente de esta tesis; sin embargo, de su contenido se desprende que es un criterio relativo al mismo tema, pero con un tratamiento diverso, por lo que en este registro se coloca bajo la leyenda "Véase".

1.3 LEGISLATURAS DE LOS ESTADOS QUE CONTEMPLAN ESTE TIPO DE PROCEDIMIENTOS

Cuadro comparativo

	Estado	¿Regula el procedimiento hipotecario? Si / No	Nombre atribuido al procedimiento	Vía Ejecutiva/ Especial	Legislación	Artículos
1	Aguascalientes	Si	Juicio Hipotecario	Especial	Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Aguascalientes	Titulo Décimo Primero Procedimientos especiales Capitulo III Hipoteca 549 al 560-F
2	Baja California	Si	Juicio Especial Hipotecario	Especial	Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California	Título séptimo De los juicios sumarios y de la vía de apremio Capitulo III Del juicio especial hipotecario 457 al 474

3	Baja California Sur	Si	Juicio Especial Hipotecario	Especial	Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur	Titulo séptimo De los juicios especiales y de las vías de apremio Capitulo III Del juicio hipotecario 447 al 472
4	Campeche	Si	Juicio Hipotecario	Especial	Código del Procedimientos Civiles para el Estado de Campeche	Título Octavo De los juicios sumarios Capitulo III Del juicio hipotecario 538 al 558
5	Chiapas	Si	Juicio Hipotecario	Especial	Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Chiapas	Título Octavo De los juicos Ejecutivos, Hipotecarios, de Arrendamiento inmobiliario y de la Vía de Apremio Capítulo II Del Juicio Hipotecario 454 al 470 Bis
6	Chihuahua	Si	Juicio Hipotecario	Especial	Código de Procedimientos del Estado de Chihuahua	Título Séptimo De los Juicios Especiales Capítulo IV Del Juicio Hipotecario 444 al 460

7	Coahuila	Si	Juicio Hipotecario	Ordinaria[35]:; y/o Especial[36]	Código Procesal Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza	Título Tercero Jucios Ejecutivos Capítulo Tercero Juicio Hipotecario 749 al 765
8	Colima	Si	Juicio Hipotecario	Especial	Nuevo Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Colima	Título Séptimo De los Juicios Sumarios y de la Vía de Apremio Capítulo IIII Del Juicio Hipotecario 467 al 487
9	Distrito Federal	Si	Juicio Hipotecario	Especial	Código del Procedimientos Civiles para el Distrito Federal	Título Séptimo De los Juicios Especiales y de las Vías de Apremio Capítulo IIII Del Juicio Hipotecario 468 al 488
10	Durango	Si	Juicio Hipotecario	Especial	Código de Procedimientos para el Estado de Durango	Título Séptimo De los Juicios Especiales y de la Vía de Apremio Capítulo IIII Del Juicio Especial Hipotecario 462 al 477

[35] En caso constitución, ampliación, división, registro, extinción, nulidad y cancelación de una hipoteca; así como el pago o prelación del crédito que garantice, cuando en estos dos últimos supuestos no se reúnan los requisitos para la tramitación de la vía especial hipotecaria.

[36] En caso de que se quiera obtener el pago o prelación de un crédito hipotecario, y se cumpla con los presupuestos procesales.

11	Guanajuato	Si	Juicio Hipotecario	Especial	Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato	Libro Tercero Procedimientos Especiales Título Sexto Capítulo Único Juicio Hipotecario 704-A a 704-Q
12	Guerrero	Si	Juicio Hipotecario	Especial	Código Procesal Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero	Título Cuarto Juicios Ejecutivos Capítulo II Juicio Especial Hipotecario
13	Hidalgo	Si	Juicio Hipotecario	Especial	Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Hidalgo	Título VII De los Juicios Sumarios y de la Vía de Apremio Capítulo III Del Juicio Hipotecario 457 al 476
14	Jalisco	Si	Juicio Hipotecario	Especial	Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco	Título Décimo Primero De los Juicios Sumarios Capítulo III Del Juicio Hipotecario 669 al 682
15	Estado de México	No	Juicio Ejecutivo	Ejecutiva	Código de Procedimientos Civiles del Estado de México	Titulo Cuarto Juicios Capitulo IX Del Juicio Ejecutivo 2,144 al 2,156

16	Michoacán	Si	Juicio Sumario Hipotecario	Especial	Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán	Título Sexto De los juicios sumarios Capítulo V Del juicio sumario hipotecario 686(a) al 686 (ñ)
17	Morelos	Si	Juicio Hipotecario	Especial	Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Michoacán	Libro Quinto De los procesos especiales Título Primero De los procedimientos singulares Capítulo Quinto Del juicio hipotecario
18	Nayarit	Si	Juicio Hipotecario	Especial	Código del Procedimientos Civiles para el Estado de Nayarit	Título Segundo Juicios de tramitación especial Capítulo II Hipotecario 306 al 318
19	Nuevo León	No	Juicio Ejecutivo	Ejecutiva	Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León	Título Segundo De los juicios Capítulo Segundo Del Juicio Ejecutivo 646 al 691

20	Oaxaca.	Si	Juicio Hipotecario	Especial	Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Oaxaca	Título Séptimo De los Juicios Sumarios y de la Vía de Apremio Capítulo III Del Juicio Hipotecario 457 al 475 bis
21	Puebla	No	Juicio Ejecutivo	Ejecutiva	Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla	Libro Tercero Diversas clases de procedimientos Capítulo Primero: Juicio Ejecutivo 562 al 586
22	Querétaro	Si	Juicio Hipotecario	Especial	Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro	Título Séptimo De los Juicios Sumarios y de la Vía de Apremio Capítulo III Del Juicio Hipotecario 472 al 487
23	Quintana Roo	Si	Juicio Hipotecario	Especial	Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo	Título Décimocuarto De los Juicios y Procedimientos Especiales Capítulo II De Juicio Hipotecario 644 -A- al 644 -T-

24	San Luis Potosí	Si	Juicio Hipotecario	Especial	Código de Procedimientos Civiles para el Estado de San Luis Potosí	Título Séptimo De los Juicios Extraordinarios Capítulo V Del Juicio Hipotecario 481.1 al 481.19
25	Sinaloa	Si	Juicio Hipotecario	Especial	Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sinaloa	Título VII De los Juicios Sumarios y de la Vía de Apremio Capítulo III Del Juicio Hipotecario 461 al 474
26	Sonora	Si	Juicio Hipotecario	Especial	Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora	Título Tercero Juicios en Particular y Procedimientos Especiales Titulo Segundo Juicios en Particular Capítulo Sexto Juicio Hipotecario 527 al 539
27	Tabasco	Si	Juicio Hipotecario	Especial	Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora	Título Cuarto Juicios Ejecutivos Capítulo II Juicio Hipotecario 571 a 579

28	Tamaulipas	Si	Juicio Hipotecario	Especial	Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas	Título Octavo Juicios Capítulo V Juicio Hipotecario 530 al 542
29	Tlaxcala	No	Juicio Ejecutivo	Ejecutiva	Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Tlaxcala	Titulo Quinto Juicio Ejecutivo 948 a 992.
30	Veracruz	Si	Juicio Hipotecario	Especial	Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz	Título Séptimo Bis Del Juicio Hipotecario 451- A- al 451-O-
31	Yucatán	Si	Juicio Hipotecario	Especial	Código de Procedimientos Civiles de Yucatán	Libro Segundo De La Jurisdicción Contenciosa Titulo Tercero De Los Juicios extraordinarios Capitulo III Del Juicio Hipotecario 598 al 623
32	Zacatecas	Si	Juicio Hipotecario	Especial	Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Zacatecas	Título Segundo Juicios en Particular Capítulo VI Juicio Hipotecario 527 al 539

1.4 DATOS ESTADÍSTICOS SOBRE ESTE TIPO DE PROCEDIMIENTOS EN LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA

En relación a este apartado, cabe mencionar que la información que a continuación se menciona fue obtenida de la información estadística y/o informes de actividades, publicados por cada uno de los poderes judiciales de las entidades federativas, así como del poder judicial de Distrito Federal, en los portales de Internet respectivos.

No obstante lo anterior, es preciso hacer notar que algunos de los portales consultados presentan fallas como impedir el acceso a la información estadística o bien a los informes de actividades. Asimismo, en algunos casos la información publicada presenta retardo de uno o dos años; fallas y retardos que serán precisados en su momento.

	Estado	**Informe de labores/ actividades/ anual y/o Estadístico (año)**	**Total de juicios (todas las materias)**	**Materia civil (1ª. instancia)**	**Juicio hipotecario, en su caso.**	**Observaciones**
1	Aguascalientes	Informe 2005 y Estadísticas de Enero a enero de 2007	Procesos Iniciados: 1,455 Sentencias dictadas y otras resoluciones: 1, 227		Proceso iniciados: 89	Los procesos iniciados en materia hipotecaria equivalen a 6.12 % del total de los procesos civiles iniciados. Sin embargo, no se tiene el dato de cuantos juicios concluyeron en ese periodo en materia hipotecaria.
2	Baja California	Estadísticas 2006.	A 30 de septiembre de 2006 **Radicados:** 19,329 **Terminados:**9,884	**Radicados:** 17,000 **Terminados:** 9,182	Las estadísticas no especifican, esta materia.	Dicha información se refiere a la información arrojada por las estadísticas con base en los 5 juzgados existentes en el Estado (Mexicali, Tijuana Ensenada, Tecate y Guadalupe Victoria).
3	Baja California Sur	Informe de labores 2004-	En los 17 Juzgados del Estado, en el	Se dictaron 546 sentencias civiles	Las estadísticas no especifican,	El informe arrojo que en materia civil no hubo incremento en asuntos con

		2005	período que se informa ingresaron 8,200 asuntos.	definitivas.	esta materia.	relación al año anterior. http://www.tribunalbcs.gob.mx/
4	Campeche	Informe anual de labores 2005-2006				El informe arroja únicamente el total de asuntos iniciados, de manera general, esto es de la primera y la segunda instancia, asimismo de los asuntos concluidos. En consecuencia, no puede determinarse cuantos corresponden al civil y muchos menos a la materia hipotecaria. http://www.tribunalcampeche.gob.mx/
5	Chiapas					La información estadística esta siendo actualizada, razón por la que no es posible arrojar dato alguno. http://www.stj-chiapas.gob.mx; y http://www.stj-chiapas.gob.mx/_STJ/Pages/Estadistica.php.
6	Chihuahua					**El poder judicial no publica ni informe de actividades ni estadísticas.** http://www.stj.gob.mx/principal.htm
7	Coahuila	Informe anual de actividades y estadística 2006	Atendidos: 61,694 Concluidos: 16,989.	Los 22 Juzgados de Primera Instancia en Materia Civil del Estado, de enero a diciembre del 2006, atendieron	Las estadísticas no especifican, esta materia.	Las estadísticas arrojan el total de asuntos radicados y terminados en materia civil, en los 8 distritos, en consecuencia, no se obtiene ningún dato relevante en materia hipotecaria. http://www.poderjudicialcoahuila.gob.mx/pag/TSJ/

				61,644 asuntos, de los cuales 22,838 son de nuevo ingreso y concluyeron 13,143.		
8	Colima					El poder judicial no publica ni informe de actividades ni estadísticas, asimismo, no hay acceso al link de transparencia y acceso a la información. http://stj.col.gob.mx/
9	Distrito Federal	Estadística judicial [37]	Total de juicios civiles en todas las materias (Arrendamiento inmobiliario Civil Concursal Familiar Paz civil Inmatriculación judicial Penal Paz penal): 195, 350	Juicios netos en materia civil: 56,511	Hipotecario Civil : 8, 785	Del total de juicios civiles, los juicios hipotecarios representaron en 2005, en el Distrito Federal, el 15.54%.
		Informe de actividades 2006	Total de juicios civiles en todas las materias:	Juicios iniciados en materia civil: 56,309.	Hipotecario Civil : 5,751	Del total de juicios civiles, los juicios hipotecarios representaron en ese periodo, en el Distrito Federal, el 10.21%. lo cual significa que en comparación con el año de 2005 el número de asuntos ingresados, en

[37] Conforme al portal de Tribunal Superior de Justicia del Distrito federal dicha Información Corresponde al periodo de dic 2002 - nov 2003.

			204,448. Se dictaron 50,886 sentencias definitivas y se concluyeron 46,334 asuntos por causas diversas	En materia civil se dictaron 17,401 sentencias definitivas y se terminaron por causa diversa 15,668 asuntos.		materia hipotecaria, disminuyó 5.33 puntos porcentuales. http://www.tsjdf.gob.mx/
10	Durango	Informe de actividades 2005-2006	Total de juicios iniciados: 27,517 Total de asuntos concluidos: 18,126	Total de asuntos en materia civil: 3,054, equivalente al 11%. Asuntos concluidos: 2,356, equivalente al 13%	Las estadísticas no especifican, esta materia.	En virtud de que el portal solo arroja datos generalizados, no se desprende dato alguno en relación a la materia hipotecaria. http://www.tsjdgo.gob.mx/
11	Guanajuato	Informe de labores ejercicio 2005		Total de asuntos planteados en materia civil: 41,150 Asuntos resueltos: 38,786	¡Las estadísticas no especifican, esta materia.	http://www.poderjudicial-gto.gob.mx/
12	Guerrero	Estadística 2005-2006	Causas radicadas: 21,045 Sentencias definitivas 6,723	Causas radicadas: 8,213 Sentencias definitivas: 2,194	Las estadísticas solo arrojan datos por el periodo 2004-2005 publicando que de 7,725 asuntos	Aún cuando las estadísticas de 2006 no arrojen información específica en relación al juicio hipotecario, los datos arrojados por las estadísticas de 2005 nos dan idea de la demanda en este tipo de juicios.

				Desistimientos y caducidad: 1, 208	radicados, 541 son juicios hipotecarios, correspondiente al 7%.	http://www.tsj-guerrero.gob.mx/principal.htm
13	Hidalgo	Boletín estadístico 2006	Total de juicios iniciados: 35,420	Total de juicios radicados e iniciados: 13,301. Total de sentencia definitivas dictadas: 6,916	Las estadísticas no especifican, esta materia	No se obtuvo ningún dato en relación a los juicios iniciados en materia hipotecaria, debido a la generalidad de la información publicada. http://www.pjhidalgo.gob.mx/
14	Jalisco	Informe anual de actividades 2006				Las estadísticas contenidas en el informe únicamente se refieren a asuntos iniciados en segunda instancia, en consecuencia, no proporcionan ningún dato relevante para el presente estudio.
15	Estado de México	Informe de labores (video). Estadística judicial por el periodo comprendido de noviembre de 2005 a octubre de 2006	Total de asuntos radicados: 198,974 Total de asuntos terminados: 179,473	Total de asuntos radicados: 55,224 Total de asuntos terminados: 44,920	No se regula el juicio hipotecario.	Aun cuando el Estado de México no regula el Juicio Hipotecario, las estadísticas no arrojan datos específicos en relación a las diferentes materias, en consecuencia no se obtuvo datos relevantes en la materia. http://www.pjedomex.gob.mx/
16	Michoacán					No se encontró enlace al informe ni a las estadísticas
17	Morelos					El portal del Poder Judicial de Morelos no esta disponible. http://www.htsjem.gob.mx/index.htm
18	Nayarit	Boletín estadístico	Total de ingresos: 20,805	Total de ingresos:	De los 5, 232 juicios civiles 166	Aun cuando la información no esta actualizada, nos da la pauta para

		anual 2004	Terminados: 14,280	5, 232 lo que equivale al 25.15%. Terminados: 4, 155, equivalente al 29.10%	son juicios hipotecarios.	reconocer la incidencia en este tipo de juicios, ya que del ramo civil, el 3.17% corresponde a la materia hipotecaria. http://www.tsjnay.gob.mx/
19	Nuevo León	Reporte estadístico anual 2006		Radicados: 4,314 Sentencias definitivas: 1,526	Las estadísticas no especifican, esta materia	El portal de dicho Estado no muestra informe de actividades, en consecuencia, no pudo obtenerse información alguna en relación al juicio hipotecario.
20	Oaxaca.					El poder del Tribunal Superior de Justicia del estado no muestra informe de actividades ni estadísticas. http://www.tribunaloax.gob.mx/juicio/textos.php?documento=actividades.
21	Puebla	Informe de actividades 2005-2006				http://www.htsjpuebla.gob.mx/home.html
22	Querétaro	Informe anual de actividades 2005-2006		Expedientes iniciados: 14,872 Sentencias: 6,051	Expedientes en materia de sumario civil: 672	En relación con este Estado, aun cuando las estadísticas del informe de actividades arrojan datos acerca de los juicio sumarios (entre ellos el hipotecario conforme al código adjetivo,) no específica cuantos de ellos corresponden al juicio hipotecario, en consecuencia no puede determinarme la incidencia en esta materia. http://www.tribunalgro.gob.mx/
23	Quintana Roo	Informe de actividades seguimiento de 2004 a 2006	Procesos iniciados: 20, 212 que en relación con el año 2005 represento un aumento del 6.11%	Procesos iniciados: 11,068, equivalente al 54. 76% del total de juicios iniciados	Juicio especial hipotecario: 2003: 263 2004: 254	En este Estado si podemos observar claramente como en materia hipotecario se ha venido observando un decremento en los juicios iniciados. Esto es, la tendencia en materia de juicio especial hipotecario es decreciente.

				en todas las materias y que en relación con el 2005 presento un incremento del 3.51%	2005: 193 2006: 172	Como ejemplo basta ver que del año 2005 al 2006 hubo un a disminución del 10.88% en los procesos iniciados. http://www.tsjqroo.gob.mx/TSJ2/
24	San Luis Potosí	Informe legal diciembre 2005-marzo 2006		Demandas radicadas ; 3,141 Sentencias emitidas: 1,376	Las estadísticas no especifican, esta materia	No se obtuvo ningún dato en relación a los juicios iniciados en materia hipotecaria, debido a la generalidad en la información publicada. http://www.stjslp.gob.mx/
25	Sinaloa	Informe de labores 2006.	Asuntos iniciados: 47, 901. Asuntos terminados: 40,495	Asuntos iniciados (incluyendo materia familiar y mercantil) 39,273 Asuntos terminados (incluyendo materia familiar y mercantil) :33,853 Sentencias (incluyendo materia familiar y mercantil): 16,855	Juicio hipotecario: 2,462.	Las estadísticas arrojan que del total de juicios sumarios de mayor incidencia (2, 754), el juicio hipotecario representa el 89. 39%. Asimismo, el total de juicios hipotecarios esta distribuido de la siguiente manera: Zona norte: 188 Zona centro: 2, 144 Zona sur: 160 Lo cual significa que la zona de mayor incidencia en este tipo de procedimientos es la zona centro. http://www.stj-sin.gob.mx/
26	Sonora	Estadísticas 2006.	Radicaciones: 38,970. (civil, mercantil y familiar)	Radicaciones: 7, 205 Sentencias: 3, 721	Las estadísticas no especifican, esta materia	No se obtuvo ningún dato en relación a los juicios iniciados en materia hipotecaria, debido a la generalidad en la información publicada.

			Sentencias: 16,502.			http://www.stjsonora.gob.mx/
27	Tabasco	Informe anual de labores 2006.		Juicios iniciados: 22,609 Terminados por sentencia: 6,994 Terminados por otros motivos: 5,002		No se obtuvo ningún dato en relación a los juicios iniciados en materia hipotecaria, debido a la generalidad en la información publicada. http://www.tsj-tabasco.gob.mx/
28	Tamaulipas	Dinámica judicial de enero a abril de 2006			Las estadísticas no especifican, esta materia	El portal de este Estado únicamente muestra las sentencias dictadas en primera instancia, en consecuencia, no arroja dato alguno que sea relevante para el presente estudio. http://www.pjetam.gob.mx/
29	Tlaxcala	Informe de actividades 2005.	Juicios radicados: 13,941	Juicios civiles radicados:5,656	No regula el juicio hipotecario.	No se obtuvo ningún dato en relación a los juicios iniciados en materia hipotecaria, debido a la generalidad en la información publicada. http://www.tsjtlaxcala.gob.mx/
30	Veracruz					El portal de Internet no esta disponible. http://www.pjeveracruz.gob.mx/
31	Yucatán	Informe anual de actividades 2006.	Juicios iniciados, 25,799 Juicios concluidos: 23,181	En el informe no se especifica.	Las estadísticas no especifican, esta materia	La información publicada por el poder judicial de esta Estado es insuficiente, sobre todo en relación al juicio hipotecario, por lo que no pudo obtenerse información alguna al respecto. http://www.tsjyuc.gob.mx/
32	Zacatecas					El Poder Judicial de este Estado no publica ni informe de actividades ni estadísticas, por lo que no pudo obtenerse dato alguno.

2. LEGISLACIÓN ACTUAL

2.1. REGULACIÓN EN LOS QUE SE CONSIDERAN ESTADOS RELEVANTES POR SU DEMANDA CONTENCIOSA Y SU INFLUENCIA EN LA REGIÓN

Como ya se menciono anteriormente, la mayoría de las Entidades Federativas regulan, en sus códigos adjetivos, el juicio hipotecario como un procedimiento especial, que cuenta con presupuestos y reglas específicas debido a la naturaleza del juicio.

Asimismo, nos dimos cuenta que son pocos los Estados que no contemplan este tipo de procedimientos especiales, tales como el Estado de México, Nuevo León, Puebla y Tlaxcala.

A continuación serán descritos los procedimientos contenidos en los códigos procesales de las cinco Entidades Federativas consideradas relevantes en virtud de su demanda contenciosa y su influencia en la región.

Tal descripción nos dará cuenta de la forma en que los Jueces de cada Estado, desarrollan el procedimiento de naturaleza hipotecaria, tanto en los Estados que cuentan con el procedimiento especial hipotecario, así como en aquellos en los que el legislador ha optado por darle a éste tipo de procedimientos naturaleza de carácter ejecutiva.

2.1.1. Distrito Federal

I. Presupuesto Procesales

Para poder acudir a la vía especial hipotecaria el juicio debe tratarse de constitución, ampliación, división, registro y extinción de una hipoteca, así como de su nulidad, cancelación, o bien, reclamarse el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.

En caso de que a través de esta vía se pretenda reclamar el pago o la prelación de un crédito hipotecario y se quieran aplicar las reglas del juicio especial hipotecario, es requisito indispensable, que el crédito conste en escritura pública o escrito privado, que el inmueble se encuentre inscrito en el Registro Público a nombre del demandado, que el crédito sea de plazo cumplido, o que éste sea exigible en los términos pactados o bien conforme a las disposiciones legales aplicables.

II. Presentación de demanda

El procedimiento especial hipotecario inicia con la presentación del escrito inicial de demanda[38] la cual deberá ir acompañada, además de los documentos necesarios establecidos por el código adjetivo en cuanto a la personalidad del actor, del instrumento en el cual conste el crédito cuyo pago se reclama.

En este mismo escrito deberá ofrecerse las pruebas, indicando si los hechos sucedieron ante testigos, en cuyo caso, deberá citarse el nombre completo de ellos y presentar todos los documentos relacionados con ellos.

Asimismo, deberá presentarse todas las pruebas relacionándolas con los hechos que se pretenden probar, admitidas éstas, serán desahogadas en la audiencia que para tal efecto se fije.

---

[38] Debiendo cumplir con los requisitos del artículo 255 del CPCDF. *"Toda contienda judicial, principal o incidental, principiará por demanda, en la cual se expresaran: I. El tribunal ante el que se promueve; II. El nombre y apellidos del actor y el domicilio que señale para oír notificaciones; III. El nombre del demandado y su domicilio; IV. El objeto u objetos que se reclamen, con sus accesorios; V. Los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos. Asimismo debe numerar y narrar los hechos, exponiéndolos sucintamente con claridad y precisión; VI. Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables; VII. El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del Juez, y VIII. La firma del actor, o de su representante legítimo. Si éstos no supieren o no pudieren firmar, pondrán su huella digital, firmando otra persona en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias; IX. Para el trámite de incidentes, la primera notificación se llevará a cabo en el domicilio señalado en autos por las partes, si se encuentra vigente el juicio principal, y para el caso, de que haya resolución firme o ejecutoriada, o haya inactividad procesal por más de tres meses, se practicará en el lugar en el que resida la parte demandada incidentista.*

III. Admisión, anotación y emplazamiento

Presentado el escrito inicial de demanda en la oficialía de partes común y asignado el turno respectivo, el Juez competente revisará el escrito y si se reúnen los requisitos fijados por el CPCDF emitirá un acuerdo admisorio de demanda en el que ordenará, además, la anotación de la demanda en el Registro Público[39] y el emplazamiento al demandado[40] para que dentro del término de nueve días conteste la demanda y oponga las excepciones que tuviere, ésta últimas podrán ser:

I. Las excepciones procesales previstas en el artículo 35 del CPCDF;[41]

II. Las que se funden en el hecho de que el demandado no hubiera firmado el documento base de la acción, alteración o falsedad del mismo;

III. La falta de representación o poder de quien se haya ostentado como tal en el escrito inicial;

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.

Dichas excepciones serán revisadas de manera escrupulosa por el Juez y desechará de plano aquellas no previstas por el CPCDF, o bien, cuando no se exhiba el documento respectivo.

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

---

[39] La anotación de la demanda es realizada por el actor, para lo cual requiere exhibir en el Registro Público: La cédula hipotecaria, expedida por el Juez; original del escrito de demanda; documentos base de la acción; y, en su caso, aquellos documentos que justifiquen la representación.

[40] Desde el día del emplazamiento el deudor contrae la obligación de depositario judicial respecto de la finca hipotecada y de sus frutos y todos los objetos que con arreglo al contrato y conforme al CCDF, deban considerarse como inmovilizados y formando parte del bien, de los cuales podrá formarse inventario, si así lo solicita el acreedor, para agregarlo a los autos. Para la realización 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.
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.

[41] En cuanto a la litispendencia y conexidad solo serán admitidas si se exhiben con la contestación las copias selladas de la demanda y contestación de ésta o de las cédulas del emplazamiento del juicio pendiente o conexo, o bien la documentación que acredite que se encuentra tramitando un procedimiento arbitral.

Efecto de la anotación de la demanda en el Registro Público

Una vez anotada la demanda, no podrá constituirse sobre el bien hipotecado ningún embargo, toma de posesión, diligencia precautoria o cualquier otra que entorpezca el curso del juicio, salvo que se trate de sentencia ejecutoriada relativa al mismo bien debidamente registrada y cuya fecha sea anterior a la inscripción de la referida demanda, o en razón de providencia precautoria solicitada ante el Juez por un acreedor con mejor derecho y con fecha anterior a la de inscripción de la demanda.

IV. Contestación de demanda y reconvención, en su caso.

El demandado, en su escrito de contestación podrá interponer la reconvención, y ella sólo será procedente cuando se funde, en el documento base de la acción o en la nulidad del mismo. En tal caso, se correrá traslado de la reconvención a la actora principal para que dentro del término de seis días manifieste lo a que su derecho convenga. Transcurrido dicho término se señalara fecha y hora para que tenga verificativo la audiencia.

Cabe mencionar que tanto en la contestación como en la reconvención, existe la obligación de ser precisos, indicando si los hechos sucedieron ante testigos, citando su nombre completo y presentando todos los documentos relacionados con los mismos. Asimismo deberá presentarse todas las pruebas relacionándolas con los hechos que se pretenden probar. Admitidas las pruebas serán desahogadas en la audiencia.

En caso de que el demandado se allane a la demanda y solicite al Juez un término de gracia para el cumplimiento de la obligación, el Juez dará vista al actor por tres días para que manifieste lo que a su derecho convenga y posteriormente, citará para sentencia definitiva.

V. Pruebas

Como ya se mencionó anteriormente, las pruebas deben ser ofrecidas por cada una de las partes, en sus escritos de demanda y contestación respectivamente, así como en la reconvención y contestación a ella.

Las partes deberán preparar las pruebas admitidas, en caso de prueba testimonial deberán presentar a sus testigos en la audiencia y en caso de prueba pericial deberán seguirse las reglas establecidas en el juicio ordinario.

Sin embargo, si las partes ofrecieron sus pruebas manifestando, bajo protesta de decir verdad, no poder presentar a los testigos, ni obtener los documentos que no tengan a su disposición, el Juez ordenará citar a dichos testigos, con el apercibimiento que de no comparecer a declarar, sin causa justificada, 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.

Asimismo, el Juez podrá auxiliar al oferente de la aprueba, expidiendo los oficios a las autoridades y terceros que tengan en su poder documentos, apercibiendo con la imposición de una sanción pecuniaria, en favor de la parte perjudicada, por el equivalente a sesenta días de salario

mínimo general vigente, que se hará efectiva por orden del propio Juez; y con la imposición de un arresto hasta de treinta y seis horas, respectivamente.

Cabe mencionar que en caso de terceros, podrán manifestarle al Juez, bajo protesta de decir verdad, que no tienen en su poder los documentos requeridos.

VI. Audiencia, alegatos y citación para sentencia.

Con excepción del allanamiento total a la demanda por parte del demandado, una vez transcurrido el término otorgado[42] al actor para que manifieste lo que a su derecho convenga en relación con el escrito de contestación de demanda, el Juez señalará fecha para la celebración de la audiencia que deberá fijarse dentro de los veinticinco días siguientes.

En caso de reconvención se correrá traslado de ésta a la actora principal para que la conteste dentro de los seis días siguientes y dentro del término de tres días manifieste lo que a su derecho corresponda con las excepciones que opusiera el demandado en lo principal. Contestada la reconvención o transcurrido el plazo para ello, se señalará día y hora para la audiencia dentro del término de veinticinco días siguientes.

El Juez deberá presidir la audiencia, la cual iniciará resolviendo todas las excepciones procesales que existan, los incidentes que hubiere y desahogará las pruebas admitidas y preparadas.

Bajo su responsabilidad, podrá diferirse la audiencia, en caso de no poder desahogar las pruebas porque faltó la preparación de las mismas y deberá señalar una nueva fecha y hora para su desahogo, sin embargo, la fijación de dicha fecha no podrá exceder de diez días, en el entendido de que no podrá diferirse nuevamente, salvo caso o fortuito o fuerza mayor.

Desahogadas las pruebas, las partes podrán hacer sus alegaciones y el Juez procurará dictar en la misma fecha de la audiencia la sentencia que corresponda, salvo que se trate de pruebas documentales voluminosas, en cuyo caso el Juez contará con un plazo de ocho días para dictarla y mandarla notificar por Boletín Judicial dentro de dicho término.

VII. Ejecución.

Certificado de gravámenes

Antes de procederse al avalúo, deberá pedirse un certificado de libertad o de existencia de gravámenes del bien en el Registro Público, el cual deberá comprender los últimos diez años, a menos que obrare en autos otro certificado, en cuyo caso, sólo se pedirá al Registro Público el relativo al período transcurrido desde la fecha de aquél y hasta la fecha en que se solicite.

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

[42] 3 días conforme al artículo 137 del CPCDF.

Los acreedores citados, tendrán derecho a:

I.- Intervenir en el acto del remate, pudiendo hacer al Juez las observaciones que estimen oportunas para garantizar sus derechos;

II.- Recurrir el auto de aprobación del remate, en su caso; y

III.- Cuando el estado de los autos lo permita, nombrar a su costa un perito que con los nombrados por el ejecutante y el ejecutado, practique el avalúo de la cosa, siempre que lo nombren antes de practicado el avalúo por los peritos de las partes o el tercero en discordia.

Avalúo

Las partes gozarán del término de diez días, contados a partir de que la sentencia sea ejecutable para exhibir el avalúo del bien hipotecado, dicho avalúo deberá realizarse por:

- Corredor Público;
- Una Institución de Crédito; o
- Por perito valuador autorizado por el Consejo de la Judicatura, los cuales en ningún caso podrán tener el carácter de parte o de interesado en el juicio.

En caso de que en dicho término una de las partes no exhiba el avalúo referido, se entenderá su conformidad con el avalúo presentado por la parte contraria.

Si ninguna de las partes exhibe el avalúo respectivo dentro del término, entonces cualquiera de ellas podrá presentarlo posteriormente y para efectos del remate se tomara en cuenta el primero que en tiempo se presente.

Si ambas partes exhibieran sus respectivos avalúos, pero el valor del inmueble arrojado por cada uno de ellos no coincidiere, entonces será tomado como valor de avalúo el valor promedio de cada uno de ellos, siempre y cuando no exista una diferencia mayor al treinta por ciento entre el valor más bajo y el más alto, ya que en caso contrario, deberá ordenarse la práctica de un nuevo avalúo por Corredor Público o la Institución Bancaria que al efecto señale el Juez.

La vigencia del valor arrojado por los avalúos es de seis meses para que se lleve a cabo la primera almoneda. En caso de que entre la primera almoneda y las subsecuentes mediara un término mayor a seis meses deberá actualizarse el valor.

Una vez obtenido el avalúo se procederá al remate del bien inmueble.

Remate

Publicación

El remate deberá anunciarse al público mediante edictos[43], que se fijaran dos veces en los tableros del juzgado y en la tesorería del Distrito Federal., debiendo haber un intermedio de tiempo de siete días hábiles, entre una y otra publicación y entre la última publicación y el remate igual término.

En caso de que el valor del bien pasara del equivalente a ciento ochenta y dos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, se insertarán además los edictos en un periódico de información.

Además, a petición de cualquiera de las partes y a su costa, el Juez puede usar cualquier otro medio de publicidad para convocar postores.

Requisitos para participar en el remate

Para ser postor en el remate, es necesario consignar, previamente, en el establecimiento de crédito destinado al efecto por la ley, una cantidad que por lo menos sea igual al diez por ciento, en efectivo, del valor de los bienes, que sirva de base para el remate. Si no se cumple con este requisito no serán admitidos.

Dicha cantidad será devuelta 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 la venta.

El ejecutante podrá tomar parte en la subasta, sin que sea necesario para ello realizar el depósito mencionado.

El postor no puede rematar para un tercero sino con poder y cláusula especial, quedando prohibido hacer postura reservándose la facultad de declarar después el nombre de la persona para quien se hizo.

Antes de aprobar el remate el deudor puede liberar sus bienes pagando principal e intereses, exhibiendo certificado de depósito por la cantidad que prudentemente fije el Juez, para garantizar las costas. Después de fincado la venta quedará irrevocable.

Audiencia de remate.

Primera almoneda

[43] Artículo 572. "Si el bien o los bienes raíces estuvieren situados en lugares distintos al del juicio, en todos ellos se publicarán los edictos en los sitios de costumbre y en las puertas de los juzgados respectivos. En el caso a que este artículo se refiere, se ampliará el término de los edictos, concediéndose un día más por cada doscientos kilómetros o por una fracción que exceda de la mitad, y se calculará para designarlo la distancia mayor a que se hallen los bienes. Puede el Juez usar, además de los dichos, algún otro medio de publicidad para llamar postores."

El día y hora señalada para el remate el Juez, personalmente, pasará lista a los postores presentados, posteriormente concederá media hora para admitir a los nuevos que se presenten.

Concluida la media hora, el Juez no admitirá nuevos postores y procederá al remate; enseguida revisará las propuestas presentadas, desechando desde luego las que no tengan postura legal[44] y las que no estuvieren acompañadas del billete de depósito.

Una vez calificadas de legales las posturas, el Juez las leerá en alta voz, a efecto de que los postores presentes puedan mejorarlas. Si hay varias posturas legales, el Juez decidirá cuál es 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.

Si pasados cinco minutos de hecha la pregunta correspondiente, no se mejora la última postura, el Juez declarará fincado el remate en favor del postor que hubiere hecho la mayor puja y lo aprobará, en su caso.

Aprobado el remate, se ordenará que dentro del término de tres días siguientes a dicha aprobación, sea otorgada, a favor del comprador, la escritura de adjudicación, así como la entrega del bien rematado.

En caso de no presentarse postor alguno en esta primera almoneda, el ejecutante tendrá dos opciones:

- Pedir la adjudicación del bien por el precio del avalúo que sirvió de base para la primera almoneda, o bien;
- Que sean sacados nuevamente los bienes, a subasta pública, en segunda almoneda, con una disminución del veinte por ciento del valor arrojado por el avalúo.

Segunda almoneda

La forma de publicación, así como el desarrollo de esta segunda subasta deberá cumplir con las reglas y requisitos de la primera subasta o almoneda.

En caso de no presentarse postura alguna a ésta segunda almoneda, el actor puede solicitar:

- La adjudicación por el precio que sirvió de base para la segunda subasta;

44 Artículo 573. "Es postura legal la que cubra las dos terceras partes del avalúo o del precio fijado a la finca hipotecada por los contratantes, con tal de que la parte de contado sea suficiente para pagar el crédito o créditos que han sido objeto del juicio y las costas.

- Que los bienes le sean entregados en administración[45] y así poder aplicar los productos al pago de intereses, capital y costas; o

- Tercera almoneda, sin sujeción a tipo.

Tercera almoneda

En esta última subasta se siguen, al igual que en las dos primeras, las mismas reglas en cuanto a la publicación, depósito y demás requisitos con relación al desarrollo de la audiencia.

Presentándose algún postor que ofrezca la dos terceras partes del precio que sirvió como base para la segunda almoneda y aceptando las condiciones de la misma, se fincará el remate, si más trámites.

Si la puja no llegará a las dos terceras partes, el Juez hará saber al deudor el precio ofrecido, y se le dará un de término de veinte días para pagar al acreedor, o bien, presentar a un tercero que mejore la postura ofrecida.

Transcurridos los veinte días sin que el deudor haya pagado al acreedor ni presentado persona que mejore la postura se aprobará el remate y se llevará a cabo la venta.

Cabe mencionar que si durante el término de veinte días se presenta un mejor postura, a la inicial, el Juez ordenará abrir nueva licitación entre los dos postores, citándolos dentro del tercer día para que en su presencia hagan las pujas, y adjudicarán la finca al que hiciere la proposición más ventajosa.

También puede suceder que, en vista de la mejora hecha por el segundo postor, el primero manifieste su renuncia a sus derechos, o bien el primer postor no se presentare a la licitación, en cuyo caso, se fincará el remate en favor del segundo. Lo mismo sucederá con el primer postor, si el segundo no se presenta a la licitación.

Por último puede suceder que en la tercera subasta se hiciera una postura admisible, en cuanto al precio, pero ofreciendo pagar a plazos o alterando alguna otra condición, en este caso, se hará saber al acreedor, el cual podrá pedir en los nueve días siguientes, la adjudicación de los

---

[45] Artículo 596.- *"Cuando, conforme a lo prevenido en el artículo 583, el acreedor hubiere optado por la administración de las fincas embargadas, se observarán las siguientes reglas:*
I. El Juez mandará que se le haga entrega de ellas bajo el correspondiente inventario, y que se le dé a reconocer a las personas que el mismo acreedor designe; II. El acreedor y el deudor podrán establecer por acuerdos particulares las condiciones y término de la administración, forma y época de rendir las cuentas. Si así no lo hicieren se entenderá que las fincas han de ser administradas según la costumbre del lugar, debiendo el acreedor rendir cuenta cada seis meses; III. Si las fincas fueren rústicas podrá el deudor intervenir las operaciones de la recolección; IV. La rendición de cuentas y las diferencias que de ellas surgieren se substanciarán sumariamente; V. Cuando el ejecutante se haya hecho pago de su crédito, intereses y costas con el producto de las fincas, volverán éstas a poder del ejecutado; VI. El acreedor podrá cesar en la administración de la finca cuando lo crea conveniente y pedir se saque de nuevo a pública subasta por el precio que salió a segunda almoneda, y si no hubiere postor, que se le adjudique por dos terceras partes de ese valor, en lo que sea necesario para completar el pago, deduciendo lo que hubiere percibido a cuenta."

bienes en las dos terceras partes del precio de la segunda subasta; y si no hace uso de este derecho, se aprobará el remate en los términos ofrecidos por el postor.

Aprobación del remate, consignación y otorgamiento de la escritura

Aprobado el remate, Juez prevendrá al comprador para que consigne ante él, el precio del remate, en caso de que el comprador no consigne el precio en el plazo que el Juez señale, o bien, por su culpa dejare de tener efecto la venta, se procederá a nueva subasta, y el postor perderá el depósito realizado, mismo que se aplicará por partes iguales, al ejecutante y al ejecutado, por concepto de indemnización.

Consignando el precio, Juez ordenará al deudor para que dentro del tercer día otorgue la escritura de venta a favor del comprador, apercibido que, de no hacerlo, el Juez lo hará en su rebeldía.

Otorgada la escritura, el deudor deberá entregar los títulos de propiedad, y en cu caso, se ordenarán las vías de apremio que procedan para tal fin, y se pondrán los bienes a disposición del comprador, dándose para ello las órdenes necesarias, aun las de desocupación de fincas habitadas por el deudor o terceros que no tuvieren contrato para acreditar el uso, en los términos que fija el CCDF.

En caso de que el acreedor se adjudique el bien, deberá reconocer a los demás acreedores hipotecarios sus créditos para pagarlos al vencimiento de sus escrituras y entregará al deudor al contado, lo que resulte libre del precio, después de hecho el pago.

Pago al acreedor.

Con el precio se pagará al acreedor hasta donde alcance.[46]

En caso de existir costas pendientes de liquidar a favor del acreedor, se mantendrá en depósito la cantidad que se estime bastante para cubrirlas hasta que sean aprobadas las que

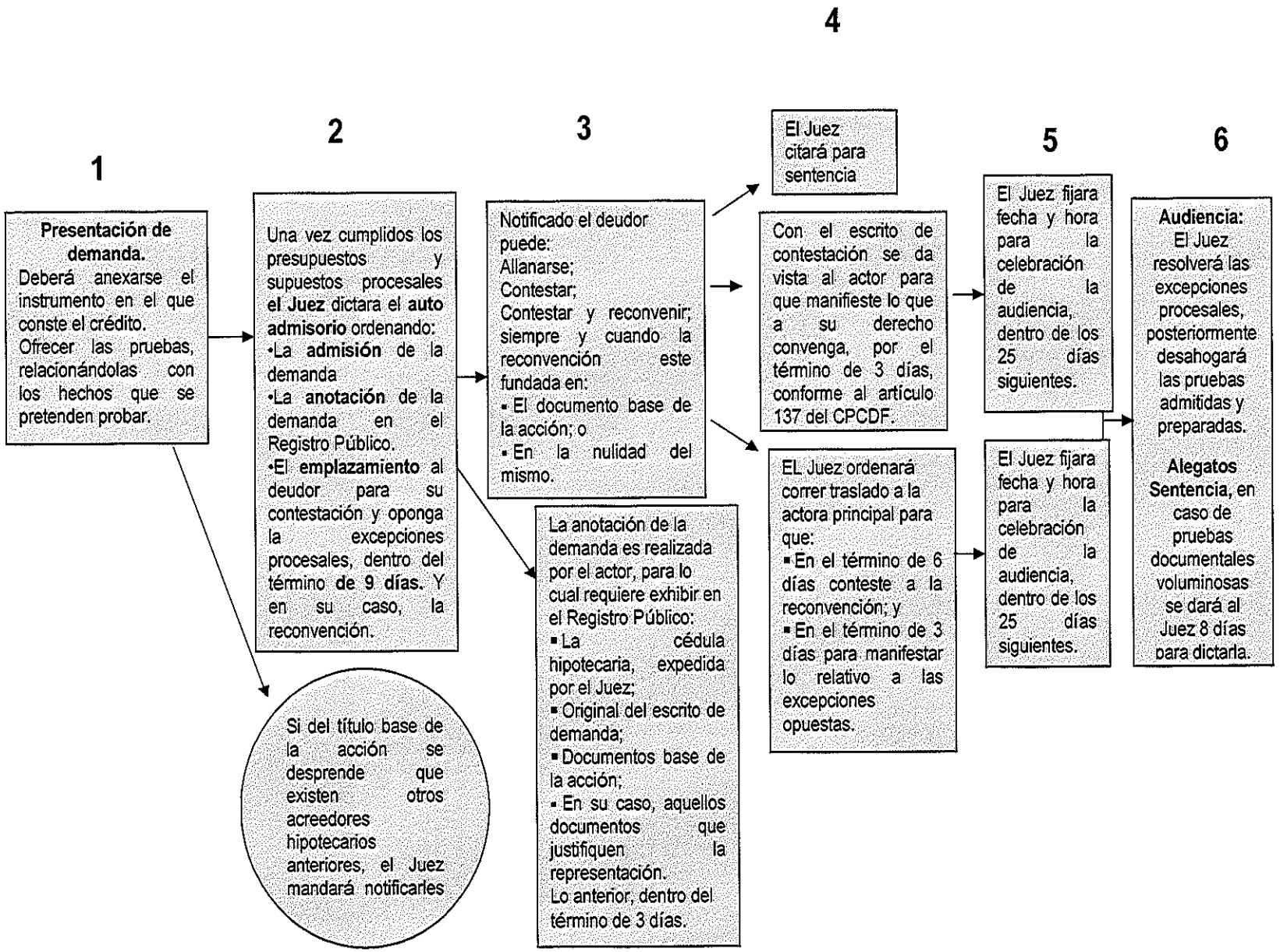
---

[46] Cabe mencionar que si la ejecución fue solicitada a instancias el acreedor que estando en segundo o ulterior grado, el importe de los créditos hipotecarios preferentes del bien rematado, se consignará ante el juzgado correspondiente y el resto, al ejecutante, si notoriamente fuera inferior a su crédito o lo cubriere.
En caso de exceder, se le entregarán capital e intereses y las costas líquidas. El remanente quedará a disposición del deudor a no ser que se hubiere retenido judicialmente para el pago de otras deudas.
O bien cuando se hubiere seguido la vía de apremio en virtud de títulos al portador con hipoteca inscrita sobre la finca vendida, si existieren otros títulos con igual derecho, se prorrateará entre todos el valor líquido de la venta, entregando al ejecutante lo que le corresponda y depositándose la parte correspondiente a los demás títulos hasta su cancelación.
En los dos casos anteriores, se cancelarán las inscripciones de las hipotecas a que estuviere afecta la finca vendida, expidiéndose para ello mandamiento, en el que se exprese que el importe de la venta no fue suficiente para cubrir el crédito del ejecutante, y, en su caso, haberse consignado el importe del crédito al acreedor preferente o el sobrante, si lo hubiere, a disposición de los interesados.

faltaren de pagarse. Siempre y cuando el ejecutante formule su liquidación dentro de los ocho días siguientes al depósito, en caso contrario perderá el derecho de reclamarlas.

Cuadro Explicativo

A. Procedimiento



B. Ejecución

7

Certificado de gravámenes.

Deberá solicitarse al Registro Público y deberá ser de los últimos 10 años, a menos que exista ya uno en el expediente, en este caso, el certificado solo será por el tiempo restante.

8

Avalúo

Deberá ser exhibido por ambas partes, en caso, de ser exhibido por una sola parte la otra deberá conformarse con el exhibido por su contraria. La vigencia del valor arrojado por los avalúos es de 6 meses

Publicación

Depósito
Del 10% del valor de bien según avalúo.

Audiencia

Remate

Aprobación de remate; Consignación; y Otorgamiento de escritura

Pago al acreedor

9

Primera Almoneda
- Adiudicación
- 2da. Almoneda con reducción del 20%

Segunda Almoneda
- Adiudicación
- Administración de los bines al acreedor.
- 3ª Almoneda

Tercera Almoneda
- Postor ofrece 2/3 partes del precio. Se finca remate
- Postor ofrece menos de 2/3, se dan 20 días al deudor para que pague o presente a tercero que mejore. Si no hace ninguna de las dos se finca el remate

2.1.2. Estado de México

El Estado de México, es una de las cinco Entidades Federativas, cuya regulación adjetiva no prevé el juicio especial hipotecario, en virtud de ello, la acción hipotecaria se desarrolla aplicando la reglas establecidas para el *juicio ejecutivo.*

I. Presupuestos procesales

Para que el juicio ejecutivo tenga lugar es necesario un titulo ejecutivo[47], esto significa que se trate de un documento que traiga aparejada ejecución y que el mismo contenga una obligación exigible, vencida y de cantidad líquida.

II. Presentación de demanda, admisión y requerimiento de ejecución.

El procedimiento del juicio ejecutivo inicia con la presentación del escrito inicial de demanda, la cual deberá ir acompañada de los documentos necesarios establecidos por el código adjetivo en cuanto a personalidad. En este mismo escrito deberá ofrecerse las pruebas correspondientes.

Asimismo, desde el escrito inicial de demanda el actor tiene la posibilidad de proponer depositario o interventor, siempre que compruebe la solvencia del mismo, ya que llegado el caso de que el deudor no pague, previo requerimiento, desde el embargo sea puesto en posesión de su cargo. La cuestión relativa al nombramiento de depositario será resuelto por el Juez al dictar el auto de ejecución.

El escrito inicial de demanda debe cumplir con los requisitos establecidos para el juicio ordinario, a saber son lo siguientes:

I. El juzgado ante el cual se promueve;

II. El nombre del actor y domicilio que señale para recibir notificaciones;

III. El nombre del demandado y su domicilio;

IV. Las prestaciones reclamadas, con toda exactitud, en términos claros y precisos;

---

[47] Artículo 2.145.- *"Traen aparejada ejecución: I. **Los documentos públicos;** II. Los convenios celebrados en el curso de un juicio ante el Juez, ya sea de las partes entre sí o terceros que se hubieren obligado; III. Los documentos privados reconocidos judicialmente o ante Notario; IV. Los convenios aprobados y los laudos emitidos por la Procuraduría Federal del Consumidor; V. Las sentencias ejecutoriadas."*
Artículo 2.155.- *Si un título ejecutivo contiene obligaciones recíprocas, la parte que solicite la ejecución, al presentar la demanda hará la consignación de las prestaciones debidas al demandado, o comprobará, fehacientemente, haber cumplido con su obligación.*
Artículo 2.156.- *El contrato de compraventa bajo condición resolutoria de la falta de pago del precio, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, **da lugar a acción ejecutiva** para recuperar el bien vendido, si el acreedor consigna las prestaciones recibidas del demandado, con la reducción correspondiente al demérito del bien, calculado en el contrato o por el Juez.*

V. Los hechos en que funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente, con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar y producir su contestación y defensa;

VI. El valor de lo reclamado, si de ello depende la competencia del juzgado;

VII. Los fundamentos de derecho, procurando citar los preceptos legales aplicables.

Presentada la demanda en la oficialía de partes común y asignado el turno respectivo, el Juez competente revisará el escrito inicial de demanda y si se reúnen los requisitos fijados por el CPCEM, emitirá un acuerdo en el que admita la demanda y en el que ordenará, además, se requiera de pago al deudor, y en caso de no realizar el pago, que se le embarguen bienes suficientes para garantizar la deuda y las costas.

III. Embargo de bienes y emplazamiento

Hecho el requerimiento de pago al deudor y no habiendo pago alguno en el acto, se procederá a realizar el embargo de los bienes.

Sucedido lo anterior, se le emplazará para que dentro del plazo de cinco días comparezca a hacer el pago de lo reclamado, o bien, a contestar la demanda.

Embargo[48]

Forma de practicar el embargo

Una vez ordenado el embargo, éste deberá practicarse en el domicilio del deudor, pero puede suceder que el deudor no se encuentre en su domicilio para hacer el requerimiento, en cuyo caso, el ejecutor le dejará citatorio para que lo espere a hora fija del día hábil siguiente; si no lo espera, entonces la diligencia se practicará con la persona que se encuentre en el domicilio.

En caso de que se impida el acceso al domicilio del demandado, el ejecutor podrá requerir el auxilio de la fuerza pública siempre que esté autorizado por el Juez, y en su caso, ordenará el rompimiento de las cerraduras para poder practicar la diligencia.

El derecho de designar los bienes que habrán de embargarse corresponde al deudor, o bien, a la persona con quien se entienda la diligencia, sólo en caso de que el deudor no haga uso de ese derecho pasará al actor.

El orden que debe seguirse para ejercer el derecho antes mencionado es el siguiente:

I. Bienes consignados como garantía de la obligación que se reclame;

II. Dinero;

[48] Artículo 2.194.- *"El embargo procede y subsiste en cuanto baste a cubrir la suerte principal, intereses, costas y daños y perjuicios, en su caso."*

III. Créditos realizables en el acto;

IV. Alhajas;

V. Frutos y rentas de toda especie;

VI. Muebles no comprendidos en las fracciones anteriores;

VII. Bienes inmuebles;

VIII. Sueldos;

IX. Derechos;

X. Créditos no realizables en el acto.

No obstante lo anterior, el ejecutante puede señalar los bienes para embargarse, sin sujetarse al orden señalado, en los siguientes casos:

I. Si estuviera autorizado por el obligado en virtud de convenio;

II. Si los bienes que hubiera señalado el ejecutado no son bastantes, o bien, si no se sujeta al orden; y

III. Si los bienes estuvieren en diversos lugares, puede señalar los que estén en el lugar del juicio.

Nombramiento y aceptación del cargo de depositario o interventor

Embargados los bienes se tendrá como depositario o interventor, conforme a la naturaleza de los bienes, a la persona que, bajo su responsabilidad designe el ejecutante, excepto si los bienes se encuentran en depósito anterior; si son dinero, alhajas o créditos, se estará a conforme a las reglas especiales.[49]

---

[49] "***Artículo 2.202.-*** *Cuando el embargo recaiga sobre dinero, valores o alhajas, el depósito se hará en una institución de crédito*
Artículo 2.203.- *Al embargar créditos, sólo se notificará al deudor o a quien deba pagarlos, que no efectúe el pago al acreedor, sino que, al hacerse exigible exhiba el pago en el Juzgado, apercibido de volver a hacer el pago si desobedece.*
Artículo 2.204.- *Si se embargan títulos de crédito, se nombrará un depositario que lo conserve, quien tendrá obligación de hacer lo necesario para que no se altere ni menoscabe el derecho que el título representa, y de intentar las acciones y recursos para hacer efectivo el crédito. Si el crédito fuere pagado, el dinero se depositará en términos de este capítulo.*
Artículo 2.205.- *Si los créditos embargados fueren litigiosos, el embargo se informará al Juez que conoce de ese juicio, notificando al depositario nombrado, a fin de que pueda desempeñar las obligaciones que el artículo anterior le impone"*

El depositario o interventor aceptará y protestará el desempeño en el cargo, ante el Juez o ante el mismo ejecutor y recibirá los bienes a través de inventario, en el acto de la diligencia.

Todo depositario deberá tener bienes inmuebles suficientes, a juicio del Juez, para responder del embargo, o, en su defecto, otorgar garantía por la cantidad que el Juez señale. La comprobación de tener esta clase de bienes o el otorgamiento de la garantía, deberá hacerse antes de ponerlo en posesión del encargo.

Registro de embargo sobre inmuebles

El embargo de inmuebles puede inscribirse en el Registro Público.

Gastos del depósito

En caso de que el depositario no pueda hacer los gastos que cause el depósito, lo informará al Juez, quien con vista a las partes por tres días, decretará el modo de hacer los gastos.

El depositario tendrá que pedir autorización al Juez para realizar gastos de conservación o reparación, en este caso, el Juez citará al depositario y a las partes a una audiencia, dentro de tres días, para que en vista de los documentos presentados resuelvan de común acuerdo. Si no hay acuerdo y una de las partes insiste en que se hagan, el Juez determinará lo que deba de hacerse.

Reglas especiales

- Si el embargo recayere en inmueble urbano y sus rentas, o sólo sobre éstas, el depositario tendrá el carácter de administrador, con las facultades y obligaciones siguientes:

  I. Podrá darlo en arrendamiento tomando en cuenta el importe de las rentas de inmuebles similares en su zona;

  II. Recabará los contratos vigentes, las boletas de impuestos, y si se rehusare el tenedor a entregarlos, lo hará del conocimiento del Juez, quien empleará los medios de apremio conducentes;

  III. Recaudará las rentas oportunamente, procediendo legalmente en caso necesario;

  IV. Hará los gastos ordinarios del inmueble, sin necesidad de autorización, no siendo excesivo su monto. Su tardanza u omisión será motivo de responsabilidad sobre daños y perjuicios;

  V. Hará las manifestaciones y pagos fiscales que correspondan sin autorización judicial, siendo responsable de daños y perjuicios por su tardanza u omisión;

  VI. Para hacer los gastos de conservación o reparación ocurrirá al Juez, solicitando autorización para ello, acompañando los presupuestos respectivos;

VII. Pagará, previa autorización judicial, los intereses de los gravámenes que pesen sobre la finca.

- En caso de que se embarguen bienes arrendados, se notificará a los arrendatarios para que, en lo sucesivo, paguen las rentas al depositario, apercibidos de doble pago si desobedecen.

  En caso en caso de que el arrendatario haya pagado anticipadamente las rentas, lo deberá justificar en el acto de la notificación o bien al día siguiente.

- Si el embargo recae sobre finca rústica, negociación mercantil o industrial, el depositario será mero interventor con cargo a la caja, vigilando la contabilidad, y tendrá las atribuciones siguientes:

  I. Inspeccionará el manejo y operaciones de la finca o negociación, para que produzcan el mejor rendimiento posible;

  II. Vigilará, en las fincas rústicas, la recolección de los frutos y su venta, recabando el precio;

  III. Vigilará los contratos de compraventa en las negociaciones mercantiles, recogiendo el precio;

  IV. Vigilará la compra de materia prima, su elaboración y venta de productos en las negociaciones industriales, recogiendo el precio;

  V. Ministrará los fondos para los gastos de la negociación o finca rústica, y atenderá a que la inversión de esos fondos se haga convenientemente;

  VI. Depositará en una institución de crédito, el dinero que resultare sobrante después de cubiertos los gastos necesarios y ordinarios;

  VII. Tomará provisionalmente las medidas prudentes, para evitar abusos y malos manejos de los administradores, dando inmediata cuenta al Juez, para que determine lo conducente.

Responsabilidad del depositario y del ejecutante

El depositario o, en su caso, el interventor y el ejecutante, cuando éste lo hubiere nombrado, y fuere persona distinta al deudor, serán solidariamente responsables de los actos que el nombrado ejecutare, en el ejercicio de su encargo.

Rendición de cuentas del depositario y su notificación

Los depositarios que tengan administración de bienes deberán presentar al Juez cada mes, cuenta de los ingresos y egresos y sus comprobantes. En caso de no hacerlo será removido.

Presentada la cuenta, el Juez dará vista a las partes, por el plazo de tres días. Si no las objetan, las aprobará.

En caso de que las cuentas sean objetadas por las partes, se tramitará el incidente respectivo y el Juez resolverá lo que proceda.

Retribución al depositario, en su caso.

Los depositarios de alhajas, muebles, títulos de crédito o inmuebles urbanos, sin cargo de la administración, percibirán, como retribución, el uno por ciento sobre los primeros diez mil pesos de su valor y el medio por ciento sobre el resto.

Los depositarios que efectuaren las ventas o gestiones sobre créditos, reparación o mantenimiento, tendrán, además, la retribución que de común acuerdo les fijen las partes, y, si no hubiere acuerdo, el que con audiencia de las partes señale el Juez, sin que sea menor del uno ni exceda del cinco por ciento sobre el valor de los créditos, de la venta, de la reparación o mantenimiento que se efectuare.

Los que tuvieren administración de inmuebles urbanos, y los interventores, percibirán la retribución que, de común acuerdo, les señalen las partes, si no hubiere acuerdo, el que con audiencia de ella y según las circunstancias les fije el Juez, sin que sea menor del cinco ni exceda del diez por ciento sobre el monto de los productos que se recauden, cualesquiera que sean las gestiones, operaciones y actos de administración que realicen.

Cabe mencionar que en las retribuciones al interventor o depositario señalados queda comprendido cualquier pago de honorarios de abogados, patronos o procuradores que emplee.

Remoción, cambio del depositario

Al resolver el Juez sobre las cuentas objetadas, fallará sobre la remoción o no del depositario, si se hubiere pedido.

En caso de que la remoción recayere sobre el deudor, el ejecutante nombrará nuevo depositario; si el removido fuera el depositario nombrado por el acreedor, el Juez hará la nueva designación, debiendo cumplir con la solvencia requerida.

En caso de cambio de depositario, se requerirá, a quien tuviere los bienes, que haga entrega de ellos, al nuevo depositario, en el acto del requerimiento o dentro de tres días, apercibiéndolo de que de no hacerlo se hará uso inmediato de la fuerza pública.

IV. Citación para sentencia

En caso de que el deudor no consignará el pago correspondiente ni contestara la demanda en el término otorgado, a petición del actor y sin requerir citación, se pronunciará sentencia.

En el supuesto de que no haya contestado la demanda, el auto de ejecución surte los efectos de citación para sentencia.

V. Desahogo de pruebas, alegatos y sentencia

Si el demandado contesta la demanda[50], con la contestación se dará vista al actor por dos días, término en el que podrá ampliar sus pruebas; vencido dicho término se señalará fecha y hora para que en el plazo de los diez días siguientes se lleve a cabo el desahogo de las pruebas.

Concluido el plazo de desahogo de pruebas las partes podrán presentar sus alegatos por escrito, dentro de los tres días siguientes y concluido el plazo para alegar, se dictará sentencia.

VI. Remate

Certificado de gravámenes

Previo a la solicitud de remate, deberá exhibirse el certificado de gravámenes, debiendo mediar sesenta días naturales entre la fecha de su expedición y la de su exhibición.

En caso de que aparezcan otros acreedores en dicho certificado, deberán citárseles, ya que de lo contrarios no podrán sacarse a remate los bienes.

Los acreedores que fueran citados y que presenten su certificado pero que sea posterior al del ejecutante, podrán intervenir en el remate con el objeto de garantizar sus derechos y tendrán, en su caso, el derecho de apelar el auto en el cual se finque el remate.

No obstante lo anterior, cuando los bienes garanticen diversas obligaciones, cualquiera de esos acreedores puede llevarlos a remate, sin embargo, el pago se hará de acuerdo a la preferencia del crédito y siempre que haya sentencia firme que defina esos créditos, o reservada la cantidad necesaria para cubrir la suerte principal, intereses y costas de dichos créditos preferentes en caso de no haber sentencia.

El excedente, en su caso, se entregará al ejecutado o quedará a disposición del Juez que corresponda, si hay créditos posteriores.

Avalúo

Para poder sacar los bienes a remate es necesario que estos sean valuados, para ello el ejecutante podrá nombrar a su perito teniendo un plazo de tres días para hacerlo.

Nombrado el perito deberá, por escrito, manifestar la aceptación del cargo, en el plazo de tres días contados a partir de su nombramiento.

Finalmente, aceptado el cargo, el perito contara con el plazo de diez días para emitir el avalúo correspondiente.

---

[50]La contestación, debe cumplir con los requisitos establecidos en capítulo correspondiente al juicio ordinario, asimismo deberá ir acompañado de las pruebas ofrecerán pruebas; siendo improcedente la reconvención.

En caso de que no se nombre perito, el perito no acepte el cargo, o bien, no rinda el avalúo correspondiente, el Juez se encargará de hacer el nombramiento de perito.

El ejecutante tiene el derecho de que el avalúo se actualice, y no medie entre éste y la almoneda más de seis meses.

Publicación

Realizado el avalúo correspondiente, deberá anunciarse la venta de los bienes en la Gaceta del Gobierno y en el Boletín Judicial por una sola vez, así como en la tabla de avisos del juzgado.

Si los bienes estuvieren ubicados en diversos Distritos, el edicto deberá fijarse en todo ellos.

Requisitos para participar en remate

La postura legal[51] deberá formularse por escrito y podrá presentarse hasta antes del inicio de la almoneda, debiendo cumplir con los siguientes requisitos:

I. Nombre y domicilio del postor;

II. La cantidad que se ofrezca;

III. La cantidad que se pague de contado y los términos en que debe pagar el resto;

IV. El interés que debe causar la suma que se quede a deber, que no debe ser menor del legal, y la forma de garantizar el pago;

V. La exhibición en efectivo[52] o billete de depósito del diez por ciento.

Si el ejecutante quiere hacer postura, la garantía o la exhibición de contado, en su caso, se limitará al exceso de la postura sobre el importe de la sentencia, excepto cuando haya acreedores preferentes, en cuyo caso deberá hacer la exhibición completa como cualquier postor.

Audiencia

El remate se verificará dentro de los treinta días siguientes a partir de que fue anunciado, debiendo mediar por lo menos, siete días entre la última publicación del edicto y la almoneda.

Si se tratara de bienes que se encuentran fuera de la jurisdicción de Juez, los plazos serán ampliados conforme a la distancia.

[51] "Artículo 2.239.- Postura legal es la que cubre el importe fijado en el avalúo que sirvió de base para el remate."
[52] Cuando el importe de las posturas se ofrezca de contado, debe exhibirse en efectivo, en el acto del remate.

Primera almoneda

Iniciada la audiencia de remate se deberá pasar lista a los postores y se declarará que va a procederse al remate, deberán revisarse las propuestas, desechando las que no reúnan los requisitos.

Acto seguido, el secretario dará lectura a las posturas legales, el Juez declarará preferente la postura legal que importe mayor cantidad.

En caso de que dos o mas posturas legales comprendieran la misma cantidad, será preferente la que esté mejor garantizada.

Declarada la postura preferente, se preguntará si alguno de los postores la mejora, lo cual deberá suceder antes de transcurrir cinco minutos, si alguno puja la mejora se interrogará de nuevo y así sucesivamente.

Pasados cinco minutos sin que se mejore la última postura o puja, el Juez declarará fincado el remate en favor del postor que hubiere hecho la mejor postura.

Concluida la diligencia, serán devueltas las exhibiciones, excepto la que corresponda al postor en cuyo favor se constituya el remate, misma que como garantía de cumplimiento se mandará depositar.

Segunda almoneda

Si en la primera almoneda no se presentará postura legal alguna, se citará a la segunda almoneda, misma que tendrá verificativo dentro de los treinta días siguientes, debiendo ser publicada la venta en remate público y será desahogada como la primera almoneda.

El precio inicial será reducido en 5%.

Subsecuentes almonedas

Si en la segunda almoneda no hubiere postura legal, se citará para ulteriores almonedas, con la debida publicación, hasta obtener el remate, sin que haya más reducciones en el valor de remate.

La audiencia será desahogada como se mencionó en párrafos anteriores.

Derecho del ejecutante para adjudicarse los bienes

En cualquier almoneda en la que no se presentara postura legal alguna, el ejecutante tiene derecho de pedir la adjudicación del bien, por el precio fijado para el remate. Éste y cualquier otro acreedor, deberán reconocer a los acreedores privilegiados y preferentes al suyo, en caso de haberlos, hasta donde baste a cubrir el precio de adjudicación, para pagárselos a su vencimiento.

Derecho del deudor a liberar sus bienes

Cabe mencionar que antes de fincarse el remate el deudor esta en posibilidad de liberar sus bienes, si paga lo sentenciado.

Fincamiento del remate, otorgamiento de la escritura y entrega de los bienes

Fincado el remate, el postor deberá pagar lo ofrecido dentro de los tres días siguientes y hecho el pago, el Juez firmará la escritura o documento justificativo de la propiedad, y ordenará se le entreguen los bienes rematados al postor.

Pago al acreedor

Con el precio obtenido a través de remate, se pagará al acreedor hasta donde alcance, si no hay acreedores preferentes, y, en caso de existir costas pendientes de liquidar, se mantendrá en depósito la cantidad que se estime bastante para cubrirlos, hasta que sean aprobados los que faltaren de pagarse.

Hecho el pago de lo sentenciado, si el monto del remate excede, se entregará la parte restante al ejecutado, salvo que tenga que ser retenida por otra causa legal.

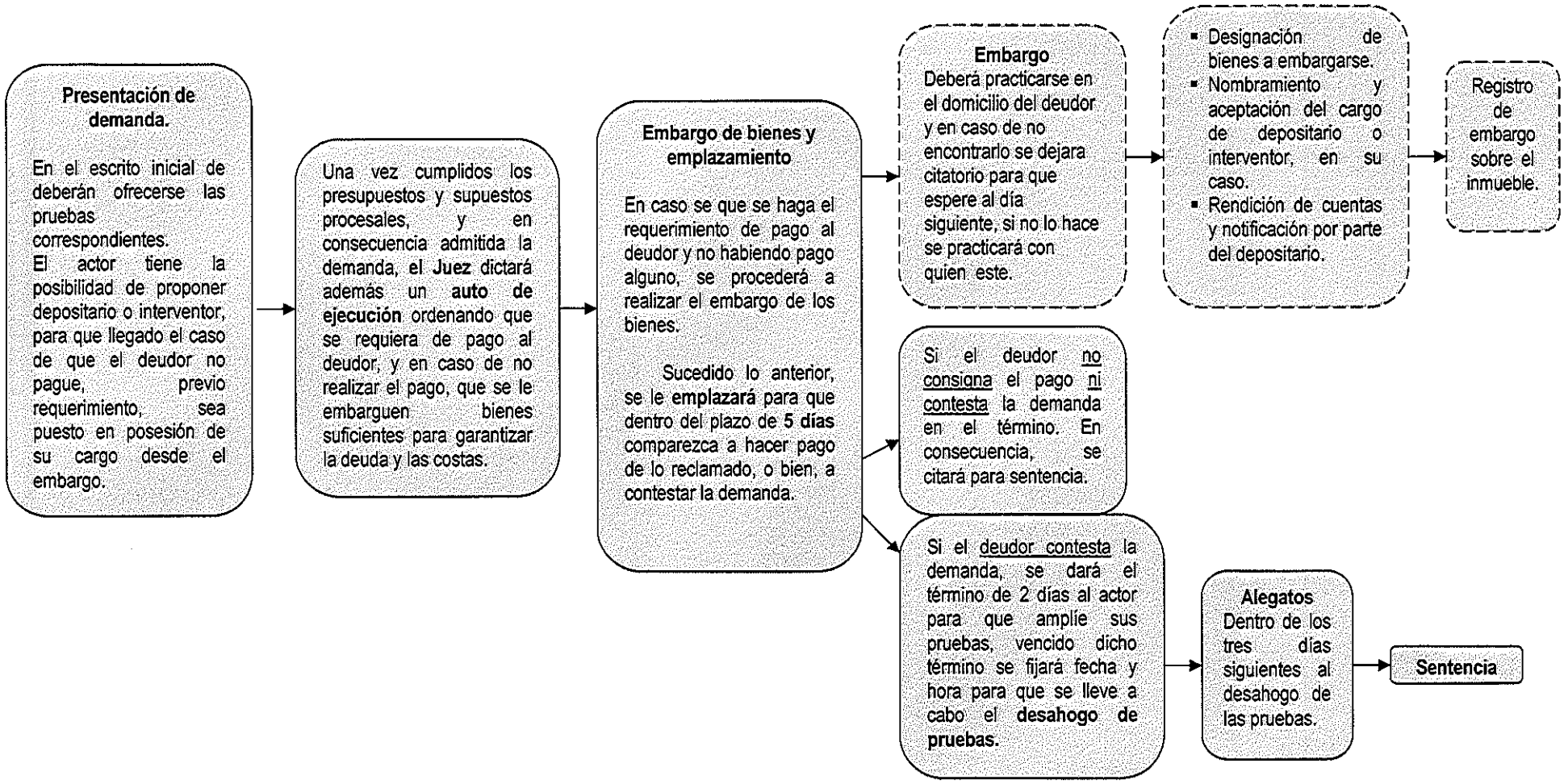
Plazo para formular liquidación de gastos y costas

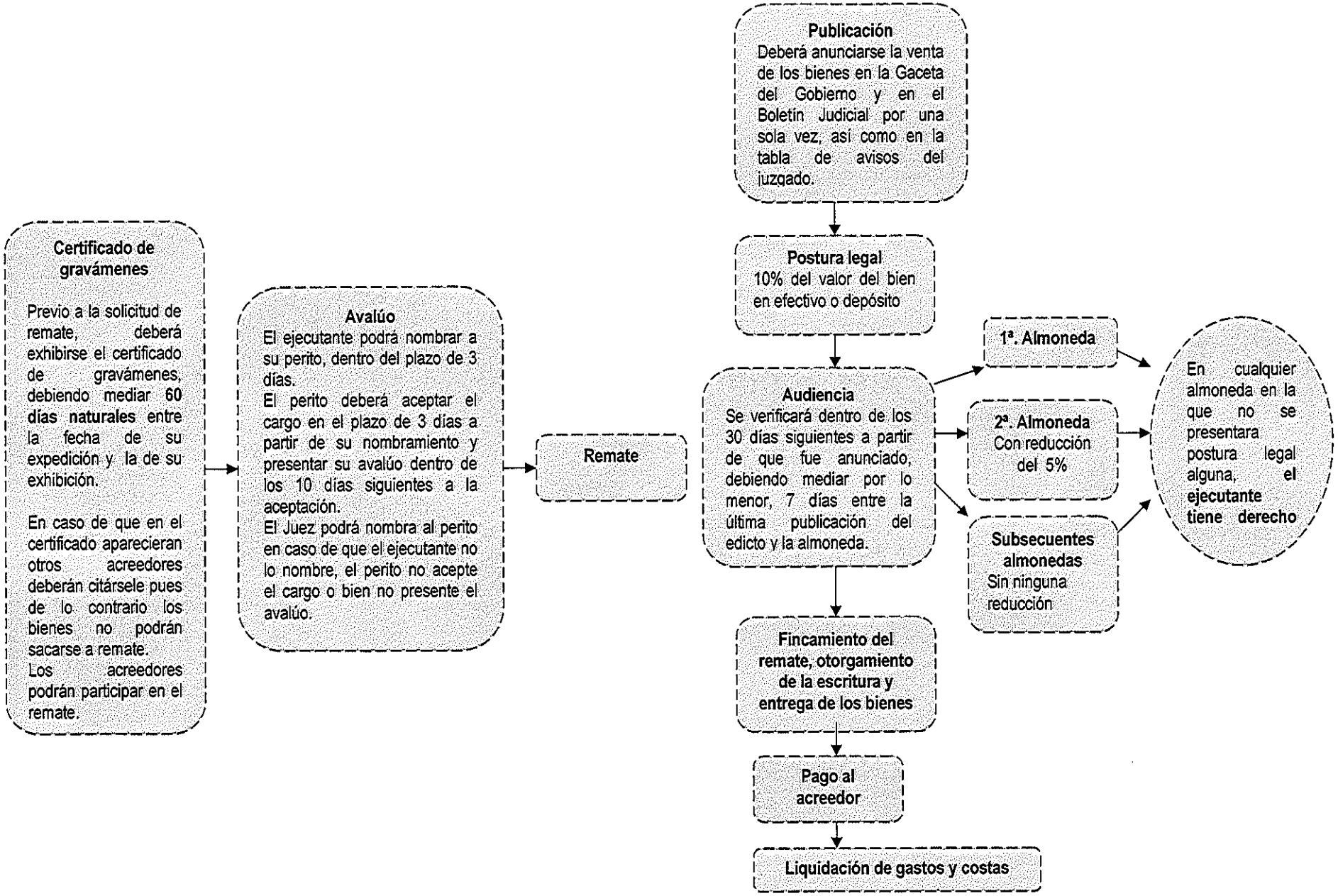
El ejecutante deberá formular la liquidación de las costas dentro de término de ocho días contador a partir del depósito, en caso contrario, perderá el derecho de reclamarlos y se mandará entregar lo depositado al deudor, si no hay otro acreedor.

En la liquidación deberán de comprenderse las costas del procedimiento de remate.

Cuadro Explicativo

A. Procedimiento




Certificado de gravámenes
Previo a la solicitud de remate, deberá exhibirse el certificado de gravámenes, debiendo mediar 60 días naturales entre la fecha de su expedición y la de su exhibición.
En caso de que en el certificado aparecieran otros acreedores deberán citársele pues de lo contrario los bienes no podrán sacarse a remate.
Los acreedores podrán participar en el remate.
Avalúo
El ejecutante podrá nombrar a su perito, dentro del plazo de 3 días.
El perito deberá aceptar el cargo en el plazo de 3 días a partir de su nombramiento y presentar su avalúo dentro de los 10 días siguientes a la aceptación.
El Juez podrá nombra al perito en caso de que el ejecutante no lo nombre, el perito no acepte el cargo o bien no presente el avalúo.
Remate
Publicación
Deberá anunciarse la venta de los bienes en la Gaceta del Gobierno y en el Boletín Judicial por una sola vez, así como en la tabla de avisos del juzgado.
Postura legal
10% del valor del bien en efectivo o depósito
Audiencia
Se verificará dentro de los 30 días siguientes a partir de que fue anunciado, debiendo mediar por lo menor, 7 días entre la última publicación del edicto y la almoneda.
1ª. Almoneda
2ª. Almoneda
Con reducción del 5%
Subsecuentes almonedas
Sin ninguna reducción
En cualquier almoneda en la que no se presentara postura legal alguna, el ejecutante tiene derecho
Fincamiento del remate, otorgamiento de la escritura y entrega de los bienes
Pago al acreedor
Liquidación de gastos y costas

2.1.3. Nuevo León

El Estado Nuevo León es el segundo estado de la República Mexicana que dentro de su regulación procesal no prevé el juicio especial hipotecario, razón por la que la acción hipotecaria se desenvuelve a través de las reglas aplicables al *juicio ejecutivo.*

I. Presupuestos procesales

Para que el juicio ejecutivo tenga lugar es necesario un título que traiga aparejada ejecución[53]. Además solo podrá verificarse la ejecución siempre que exista cantidad líquida.[54]

Asimismo, para que proceda la vía ejecutiva se necesita que los contratos se hayan registrado conforme lo establece el Código Civil.

II. Presentación de demanda

El procedimiento para ejercitar la vía ejecutiva inicia con la demanda, la cual deberá cumplir con los requisitos establecida en el código adjetivo.[55] Asimismo, deberán ofrecer las pruebas respectivas.

---

[53] Artículo 646. "T*raen aparejada ejecución.: I.- **El primer testimonio de una escritura pública expedida por el Juez o por notario ante quien se otorgó;** II.- Los ulteriores testimonios dados por mandato judicial con citación de la persona a quien interesan; III.- Cualquier documento privado suscrito por el deudor; IV.- La confesión hecha conforme a los artículos 261 y 360. V.- Los convenios celebrados en el curso de un juicio ante el Juez, ya sea de las partes entre sí o terceros que se hubieren obligado como fiadores, depositarios o en cualquiera otra forma; VI.- Las pólizas originales de contratos celebrados con intervención de corredor público; VII.- El juicio uniforme de contadores, si las partes ante Juez o por documento público o privado, según el caso, se hubieren sujetado a él expresamente o lo hubieren aprobado."*
"Artículo 651.- *Las obligaciones sujetas a condición suspensiva o a plazo no serán ejecutivas sino cuando aquélla o éste se hayan cumplido, salvo lo dispuesto en los Artículos 1839 y 1853 del Código Civil, o bien, conforme a lo estipulado en el documento base de la acción."*
"Artículo 656.- *Si el título ejecutivo contiene obligaciones recíprocas, la parte que solicite la ejecución al presentar la demanda hará la consignación de las prestaciones debidas al demandado o comprobará fehacientemente haber cumplido con su obligación."*

[54] "Entendiéndose por tal cantidad cierta y determinada en el título y la que puede determinarse mediante simples operaciones aritméticas con los datos que el título suministre."

[55]" Artículo 612.- *Todo juicio comenzará por demanda del actor, la que contendrá: I.- La designación del Juez ante quien se entable; II.- El nombre y apellidos, domicilio, nacionalidad, edad, profesión u oficio del actor y de las personas físicas que lo representen, en su caso, expresándose la naturaleza de la representación; III.- El nombre y apellidos y domicilio del demandado; IV.- El objeto u objetos que se reclaman, con sus accesorios; V.- La exposición clara y sucinta, en párrafos numerados, de los hechos que motivan la demanda, incluyendo la descripción de los hechos contenidos en las grabaciones de audio o vídeo o discos de computadora; y de los fundamentos de derecho en que se apoya; VI.- La enumeración precisa y concreta, consignada en la conclusión, de las peticiones que se formulen al Tribunal; VII.- El valor de la suerte principal si de ello depende la competencia del Juez."*
"Artículo 614.- *Al escrito de demanda se acompañarán necesariamente: I.- El documento o documentos que acrediten el carácter con que el litigante se presente en juicio, en el caso de tener la representación legal de alguna persona física o moral. II.- El poder que acredite la personalidad del mandatario cuando éste intervenga; III.- Los documentos en que fundamenten su acción y todos los demás que quieran utilizar como prueba; IV.- Tantas copias simples o fotostáticas siempre que sean legibles a simple vista, cuantas fueren las personas demandadas, del escrito de demanda y de todos los documentos que acompañe, para el efecto de correr traslado. V.- Cuando se acompañen grabaciones de audio o*

Presentada la demanda, el Juez deberá examinar su competencia así como la personalidad del actor, de encontrarse acreditadas estas, dictará un auto de ejecución sin audiencia del demandado.

III. Ejecución

Dictado el auto de ejecución, el cual tendrá efectos de mandamiento, se requerida de pago al deudor y si éste no realizara el pago en el acto, se procederá al embargo de los bienes que sean suficientes para cubrir la cantidad consignada en la demanda así como las costas.

En caso de que el deudor se oponga al embargo, se dará vista al actor por el plazo de dos días, desahogada o no la vista, el Juez deberá confirmar el embargo o bien lo revocará.

Embargo

A la diligencia de embargo deberá asistir el actor o su representante, en su caso, y la diligencia de embargo no podrá suspenderse por ningún motivo, y se dejarán a salvo los derechos del demandado para que los haga valer en el momento procesal oportuno.

El embargo sólo procede o subsiste, en cuanto baste a cubrir la suerte principal, incluyendo los nuevos vencimientos de intereses hasta la conducción del juicio y costas, El Juez, a petición de parte, reducirá el embargo de los bienes, cuando el valor de éstos sobrepase notoriamente aquellos extremos, substanciándose a través de incidente.

Se trabará el embargo, de preferencia, en los bienes que constituyan la garantía[56], sin perjuicio de ampliar el embargo en otros bienes, en el mismo acto, si el acreedor no considera suficientes los primeros.

---

vídeo o discos de computadora, para que se imponga de ellos, se exhibirá un duplicado certificado por notario público de los mismos para ser entregado a la parte demandada al corrérsele traslado."

[56] Artículo 499.- "*Quedan exceptuados de embargo: I.- Los bienes que constituyan el patrimonio de familia, desde su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en los términos establecidos por el Código Civil II.- El lecho cotidiano, los vestidos y los muebles de uso ordinario del deudor, de s cónyuge o de sus hijos, incluyendo el refrigerador, lavadora, aparato de radio receptor y televisión; III.- Los instrumentos, aparatos y útiles necesarios para el arte u oficio a que el deudor esté dedicado; IV.- La maquinaria, instrumentos y animales propios para el cultivo agrícola, en cuanto fueren necesarios para el servicio de la finca a que estén destinados, a juicio del Juez, a cuyo efecto oirá el informe de un perito nombrado por él; V.- Los libros, aparatos, instrumentos y útiles de las personas que ejerzan o se dediquen al estudio de profesiones liberales; VI.- Las armas y caballos que los militares en servicio activo usen, indispensables para éste conforme a las leyes relativas; VII.- Los efectos, maquinaria e instrumentos propios para el fomento y giro de las negociaciones mercantiles o industriales, en cuanto fueren necesarios para su servicio y movimiento, a juicio del Juez, a cuyo efecto oirá el dictamen de un perito nombrado por él; pero podrán ser intervenidos juntamente con la negociación a que estén destinados; VIII.- Las mieses antes de ser cosechadas, pero no los derechos sobre las siembras; IX.- El derecho de usufructo, pero no los frutos de éste; X.- Los derechos de uso y habitación; XI.- Las servidumbres, a no ser que se embargue el fundo a cuyo favor están construidas; excepto la de aguas que es embargable independientemente; XII.- La renta vitalicia, en los términos establecidos en los artículos 2677 y 2679 del Código Civil; XIII.- Los sueldos y el salario de los trabajadores en los términos que establece la Ley Federal del Trabajo, siempre que no se trate de deudas alimenticias; XIV.- Las asignaciones de los pensionistas del Erario; XV.- Los ejidos de los pueblos y la parcela individual que en su fraccionamiento haya correspondido a cada ejidatario."*

Artículo 503.- "*Podrá pedirse la ampliación del embargo: I.- En cualquier caso que, a juicio del Juez, no basten los bienes secuestrados para cubrir la deuda y las costas; II.- Si el bien secuestrado que se sacó a remate, dejare de cubrir el importe de lo reclamado a consecuencia de las retasas que sufriera o si transcurrido un año desde la remisión,*

En caso de ampliación de embargo[57] deberá observarse el orden establecido en el artículo 498[58].

El derecho de designar los bienes que habrán de embargarse corresponde al deudor y sólo en caso de que éste rehúse designarlos, que esté ausente o que no designe los que tuviere en el lugar del juicio, podrá ejercerlo el actor o su representante; pero cualquiera de ellos se sujetará al orden establecido.

El orden que debe seguirse para ejercer el derecho antes mencionado es el siguiente:

I. Los bienes consignados como garantía de la obligación que se reclama;

II. Dinero;

III. Créditos realizables en el acto
IV. Alhajas;

V. Frutos y rentas de toda especie;

VI. Bienes muebles no comprendidos en las fracciones anteriores;

VII. Bienes Raíces; y

VIII. Créditos.

No obstante lo anterior, el *actor puede señalar los bienes que han de embargarse, sin sujetarse al orden antes descrito en los siguientes casos:*

I. Si para hacerlo estuviere autorizado por el demandado, en virtud del convenio expreso;

II. Si el demandado no presenta ningunos bienes;

III. Si los bienes estuvieren en distintos lugares. En este caso puede escoger los que se hallen en el lugar del juicio;

El deudor contrae la obligación de depositario judicial de las fincas hipotecadas, de sus frutos y de todos los objetos que, con arreglo a la escritura y conforme al Código Civil, deben

---

tratándose de muebles, no se hubiere obtenido su venta; III.- Cuando no se embarguen bienes suficientes, por no tenerlos el deudor y después aparecen o los adquiere; IV.- En los casos de tercería, conforme al artículo 599."

[57] Artículo 504 –" *La ampliación del embargo no suspende el curso del juicio, debiendo tramitarse por cuerda separada, la que se unirá, luego de realizada, al expediente principal."*

[58] Artículo 498.- "*Pueden ser embargados todos los bienes que constituyen el patrimonio del deudor, pero al trabarse ejecución se observará el orden siguiente: I.- Los bienes consignados como garantía de la obligación que se reclama; II.- Dinero; III.- Créditos realizables en el acto; IV.- Alhajas; V.- Frutos y rentas de toda especie; VI.- Bienes muebles no comprendidos en las fracciones anteriores. VII.- Bienes Raíces; VIII.- Créditos."*

considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma finca, de los cuales se formara inventario para agregarlos al expediente, siempre que lo pida el acreedor.

En caso de que el deudor que no quiera aceptar la responsabilidad de depositario, deberá entregar la tenencia material de la finca al actor o al depositario que este nombre.[59]

Administrador

En caso de secuestro recaído sobre finca urbana y sus rentas o sobre éstas solamente, el depositario tendrá el carácter de administrador, con las facultades y obligaciones siguientes:

I.- Podrá contratar los arrendamientos, sin que las rentas sean inferiores a las fijadas al tiempo del secuestro en caso de ignorarse cual era el monto de las rentas se hará saber al Juez.

II.- Recaudará las rentas.

III.- Hará, sin previa autorización, los gastos ordinarios de la finca, pago de contribuciones y los de mera conservación, servicio y aseo.

IV.- Presentará a la oficina de contribuciones, la declaración correspondiente, de lo contrario serán de su responsabilidad los daños y perjuicios que su omisión origine;

V.- Para hacer los gastos de reparación o de construcción, solicitará al Juez permiso para ello, con el respectivo presupuesto. El Juez citará a una audiencia que se realizará dentro de tres días, para que las partes, en vista de los documentos que se acompañan, resuelvan de común acuerdo si se autoriza o no, si no hay acuerdo el Juez dictará la resolución que corresponda.

VI.- Pagará previa autorización judicial, los intereses de los gravámenes reconocidos sobre la finca.

Interventor

Si el secuestro se efectúa en una finca rústica y sus frutos o solamente sobre éstos, o en una negociación mercantil o industrial, el depositario será interventor con cargo a la caja, vigilando la contabilidad, y tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Inspeccionará el manejo de la negociación o finca rústica, en su caso, y las operaciones.

II.- Vigilará en las fincas rústicas la recolección de los frutos y su venta y recogerá el producto de ésta;

III.- Vigilará las compras y ventas de las negociaciones mercantiles, recogiendo bajo su responsabilidad el numerario;

[59] El depositario y el actor son responsables solidariamente de los bienes secuestrados.

IV.- Vigilará la compra de materia prima, su elaboración y la venta de los productos en las negociaciones industriales, recogiendo el numerario y efectos de comercio para hacerlos efectivos a su vencimiento;

V.- Ministrará los fondos para los gastos de la negociación o finca rústica y cuidará de que la inversión de esos fondos se haga convenientemente;

VI.- Depositará el dinero que resultare sobrante, después de cubiertos los gastos necesarios y ordinarios, como se previene en el artículo 505;

VII.- Tomará provisionalmente las medidas que la prudencia aconseje, para evitar abusos y malos manejos en los administradores, dando inmediatamente cuenta al Juez para su ratificación y, en su caso, para que determine lo conducente.

Rendición de cuentas

Los administradores e interventores rendirán mensualmente cuentas ante el Juez de los frutos de la finca, los gastos erogados y demás.

El Juez, con audiencia de las partes, aprobará o reprobará la cuenta mensual y determinará los fondos que deban quedar para los gastos necesarios mandando depositar el sobrante líquido.

Remoción

El depositario será removido de plano en los siguientes casos:

I.- Si dejare de rendir la cuenta mensual o la presentada no fuere aprobada;

II.-Cuando no haya informado al juzgado el cambio de domicilio;

En caso de que el removido fuere el deudor, el ejecutante nombrará nuevo depositario, si lo fuere el acreedor o la persona por él nombrada, la nueva elección se hará por el Juez.

Los depositarios o interventores percibirán por honorarios, los que les señale el arancel y a falta de éste los que señale el Juez. Si hubiere oposición se tramitará vía incidente

Registro de embargo

El embargo deberá ser inscrito en el Registro Público, para ello será necesaria la expedición de dos copias certificada de la diligencia de embargo, uno de los ejemplares, después de diligenciado, se unirá a los autos y el otro quedará en el registro.

IV. Substanciación del juicio

Realizado el embargo, en la misma diligencia, se emplazará al ejecutado dándole un plazo de tres días para que haga el pago de la cantidad reclamada y las costas, o bien, se oponga a la ejecución.

Concluido el término antes mencionado y no habiendo oposición del ejecutado, se dictará sentencia de remate, a solicitud de parte y sin que el demandado tenga la posibilidad de interponer reconvención.

En caso de que el ejecutado se haya opuesto a la ejecución, la cual deberá presentarse por escrito y en la que el demandado podrá oponer todas las excepciones, incluso las procesales, mismas que se decidirán en sentencia definitiva, se dará traslado al ejecutante por tres días.

Fijada la litis, el Juez calificará las pruebas ofrecidas por cada una de las partes, en sus escritos respectivos, y serán admitidas a trámite aquellas que fueran procedentes[60]. Asimismo, el Juez fijará fecha y hora para la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos, dentro de los doce días siguientes y ordenará notificarla personalmente a las partes.

Finalmente, ordenará preparar las pruebas que requieran de diligencia especial, la preparación de las pruebas quedara a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a sus testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y solo llegado el caso de que existan periciales contradictorias de ambas partes, el Juez, nombrará a un perito tercero en discordia.

Audiencia de pruebas y alegatos

En la audiencia se desahogarán las pruebas conforme al orden establecido por el Juez.

Desahogadas las pruebas el Juez oirá los alegatos que formulen las partes, quienes podrán hacerlo también por escrito en el acto, quedando el juicio en estado de sentencia.

Sentencia

En caso de que en la sentencia el Juez determinará la no procedencia del juicio ejecutivo en virtud de insuficiencia de título en el cual se funde la acción, reservará al actor su derecho para ejecutarlo en la vía y forma que corresponda.

Si en el título con que se ejercita una acción hipotecaria se advierte que hay otros acreedores hipotecarios anteriores, el Juez mandará notificarles la sentencia definitiva, para que hagan valer sus derechos hasta antes de celebrar el remate.

---

[60] Articulo 230.- *"En los escritos de demanda, contestación, replica y duplica, y en su caso en el de reconvencian, contestación, replica y duplica, las partes deberán ofrecer sus pruebas, relacionándolas con los puntos controvertidos, expresando claramente el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas, así como las razones por las que el oferente considera que demostraran sus afirmaciones. si a juicio del tribunal las pruebas ofrecidas no cumplen con las condiciones apuntadas serán desechadas. en la replica y en la duplica no podrán modificarse la demanda ni su contestación."*

V. Remate

Certificado de gravámenes

Antes del avalúo deberá expedirse mandamiento al registrador del Registro Público para que remita al Juez el certificado de gravámenes de los últimos diez años, sin embargo, si en autos obrare otro certificado, sólo se pedirá al Registro Público el relativo al período transcurrido desde la fecha de aquél hasta la fecha en que se solicite.

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.

Los acreedores citados, tendrán derecho a:

I.- Intervenir en el remate;

II.- Recurrir el auto de aprobación del remate, en su caso; y,

III.- Nombrar, a su costa, un perito que con los nombrados por el ejecutante y el ejecutado practique el avalúo de la cosa. No disfrutarán 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.

Avalúo

El avalúo se practicará conforme a las reglas establecidas para la prueba pericial[61].

---

[61] "Artículo 1008.-*"La prueba pericial se desahogará con la intervención de los peritos designados por el Juez, sin perjuicio de que cada parte pueda designar un perito para que rinda dictamen por separado. La designación de perito por las partes deberá efectuarse antes de que concluya la Audiencia Preliminar, con la obligación de mencionar nombre, apellidos y domicilio; anexando título o cédula profesional, y los documentos que acrediten los requisitos exigidos por el artículo 314 de este Código.*

Artículo 1009.-*De no cumplirse los requisitos del artículo anterior, se tendrá por no hecha la designación del perito, precluyendo el derecho para hacerla*

Artículo 1010.- *Admitida la prueba pericial, el Juez señalará un plazo prudente para la rendición del dictamen correspondiente.*

Artículo 1011.- *El perito designado por el Juez deberá aceptar el cargo en un plazo de tres días contados a partir del día en que se le haga saber su designación, debiendo el Juez proveer lo correspondiente; en caso de no aceptar, el Juez designará otro.*

Artículo 1012.- *El dictamen pericial será puesto a la vista de las partes, por lo menos tres días antes de la audiencia respectiva, quienes deberán pedir las aclaraciones que estimen pertinentes durante ésta.*

Artículo 1013.- *Los peritos se sujetarán a las disposiciones establecidas en los artículos 1002, 1003 y 1004 del presente Código.*

Artículo 1014.- *Los peritos asistirán a la audiencia respectiva con el fin de exponer las aclaraciones que el Juez o las partes les soliciten.*

Artículo 1015.- *El perito designado por el Juez que habiendo aceptado el cargo no rinda su dictamen o deje de concurrir a la audiencia respectiva sin justa causa calificada por el Juez, será sancionado con una multa de diez a cincuenta cuotas; además, será responsable de los daños y perjuicios causados por su culpa. En este caso, el Juez designará nuevo perito.*

Artículo 1016.- Si a la audiencia mencionada en el artículo anterior los peritos designados por las partes, que habiendo aceptado el cargo, no asisten o no rinden su dictamen en el plazo fijado, se tendrá por no ofrecido dicho dictamen.

En caso de ser más de dos los peritos valuadores no habrá necesidad de nombrar tercero en discordia.

Fijación de fecha para el remate

Hecho el avalúo se sacarán los bienes a subasta pública, y deberá señalarse fecha y hora en que deba tener lugar el remate.

Publicación

El remate deberá anunciarse dos veces, una cada tres días, el anuncio deberá fijarse a través de edictos[62] en las tablas de avisos del juzgado y en caso de que el valor de la cosa sobrepasara de cincuenta cuotas, se insertarán aquéllos en el boletín judicial, o bien, en el periódico oficial donde aquél no se publique, y en un periódico de los de mayor circulación del lugar donde se verifique el remate, y a falta de éste en uno de la capital del Estado.

Requisitos para participar en el remate

Los licitadores deben consignar previamente, en la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, una cantidad por lo menos igual al diez por ciento, en efectivo, del valor de los bienes. Si no se cumple con este requisito no serán admitidos.

Dicha cantidad será devuelta 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 la venta.

El ejecutante podrá tomar parte en la subasta, sin que sea necesario para ello realizar el depósito mencionado.

El postor no puede rematar para un tercero sino con poder y cláusula especial, quedando prohibido hacer postura reservándose la facultad de declarar después el nombre de la persona para quien se hizo.

Antes de fincarse el remate o declararse la adjudicación podrá el deudor liberar sus bienes pagando aquello a lo que fue condenado. Después de fincado la venta quedará irrevocable.

Artículo 1017.- *En caso de que los peritos, con el fin de emitir su dictamen, tengan necesidad de entrevistar a una o más personas, el Juez señalará el lugar, día y la hora para ello, debiendo asistir todos los peritos designados.*
Artículo 1019.- *Los honorarios de los peritos de las partes serán pagados por cada una de ellas sin perjuicio de lo que disponga la resolución definitiva sobre condenación en costas y los de los peritos designados por el Juez, por el Estado"*

[62] Si los bienes raíces estuvieren situados en diversos lugares, en todos éstos se publicarán los edictos en las puertas de los juzgados respectivos. En el caso a que este artículo se refiere, se ampliará el término para el remate, concediéndose un día más por cada cien kilómetros o por una fracción que exceda de la mitad y se calculará para designarlo la distancia mayor a que se hallen los bienes. Puede el Juez usar, además de los dichos, algún otro medio de publicidad para llamar postores.

Audiencia de remate

Primera almoneda

El día y hora señalada para el remate el Juez, personalmente, pasará lista de los postores presentados, posteriormente concederá media hora para admitir a los nuevos que se presenten.

Concluida la media hora, el Juez no admitirá nuevos postores y procederá al remate; enseguida revisará las propuestas presentadas, desechando desde luego las que no tengan postura legal[63] y las que no estuvieren acompañadas del billete de depósito.

Calificadas de legales las posturas, el Juez las leerá en alta voz, a efecto de que los postores presentes puedan mejorarlas. Si hay varias posturas legales, el Juez decidirá cuál es 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.

Si pasados cinco minutos de hecha la pregunta correspondiente, no se mejora la última postura, el Juez declarará fincado el remate en favor del postor que hubiere hecho la mayor puja y lo aprobará, en su caso.

Aprobado el remate, se ordenará que dentro del término de tres días siguientes a dicha aprobación, sea otorgada, a favor del comprador, la escritura de adjudicación, asimismo, la entrega del bien rematado.

En caso de no presentarse postor alguno en esta primera almoneda, el ejecutante tendrás dos opciones:

- Pedir la adjudicación del bien por el precio del avalúo que sirvió de base para la primera almoneda, o bien;
- Que sean sacados nuevamente los bienes, a subasta pública, en segunda almoneda, con un disminución del diez por ciento de la tasación.

---

[63] Artículo 534. *"Es postura legal la que cubra las dos terceras partes del avalúo o del precio fijado a la finca hipotecada por los contratantes, con tal de que la parte de contado sea suficiente para pagar el crédito o créditos que han sido objeto del juicio y las costas.*

Segunda almoneda.

La forma de publicación, así como el desarrollo de esta segunda subasta deberá cumplir con las reglas y requisitos de la primera.

En caso de no presentarse postura alguna a ésta segunda almoneda, el actor puede solicitar:

- La adjudicación por el precio que sirvió de base para la segunda subasta;
- Que los bienes le sean entregados en administración[64] y así poder aplicar los productos al pago de intereses, capital y costas; o
- Tercera almoneda, sin sujeción a tipo.

Tercera almoneda.

En esta última subasta se siguen, al igual que en las dos primeras, las mismas reglas para la publicación, depósito y demás requisitos en relación al desarrollo de la audiencia.

Presentándose algún postor que ofrezca las dos terceras partes del precio que sirvió como base para la segunda almoneda y aceptando las condiciones de la misma, se fincará el remate, sin más trámites.

Si la puja no llegará a las dos terceras partes, el Juez hará saber al deudor el precio ofrecido quien dentro de término de veinte días podrá pagar al acreedor o bien presentar a un tercero que mejore la postura ofrecida.

Transcurridos los veinte días sin que el deudor haya pagado al acreedor ni presentado persona que mejore la postura se aprobará el remate y se llevará a cabo la venta.

Cabe mencionar que si durante el término de veinte días se presenta una mejor postura, a la inicial, el Juez ordenará abrir nueva licitación entre los dos postores, citándolos dentro del tercer día para que en su presencia hagan las pujas, y adjudicarán la finca al que hiciere la proposición más ventajosa.

---

64 Artículo 557.- *"Cuando, conforme a lo prevenido en el artículo 583, el acreedor hubiere optado por la administración de las fincas embargadas, se observarán las siguientes reglas:*
I. El Juez mandará que se le haga entrega de ellas bajo el correspondiente inventario, y que se le dé a reconocer a las personas que el mismo acreedor designe; II. El acreedor y el deudor podrán establecer por acuerdos particulares las condiciones y término de la administración, forma y época de rendir las cuentas. Si así no lo hicieren se entenderá que las fincas han de ser administradas según la costumbre del lugar, debiendo el acreedor rendir cuenta cada seis meses; III. Si las fincas fueren rústicas podrá el deudor intervenir las operaciones de la recolección; IV. La rendición de cuentas y las diferencias que de ellas surgieren se substanciarán sumariamente; V. Cuando el ejecutante se haya hecho pago de su crédito, intereses y costas con el producto de las fincas, volverán éstas a poder del ejecutado; VI. El acreedor podrá cesar en la administración de la finca cuando lo crea conveniente y pedir se saque de nuevo a pública subasta por el precio que salió a segunda almoneda, y si no hubiere postor, que se le adjudique por dos terceras partes de ese valor, en lo que sea necesario para completar el pago, deduciendo lo que hubiere percibido a cuenta."

También puede suceder que, en vista de la mejora hecha por el segundo postor, el primero manifieste su renuncia a sus derechos, o bien el primer postor no se presentare a la licitación, en cuyo caso se fincará el remate en favor del segundo. Lo mismo sucederá con el primero postor, si el segundo no se presenta a la licitación.

Por último puede suceder que en la tercera subasta se hiciera una postura admisible, en cuanto al precio, pero ofreciendo pagar a plazos o alterando alguna otra condición, en este caso se hará saber al acreedor, el cual podrá pedir en los nueve días siguientes, la adjudicación de los bienes en las dos terceras partes del precio de la segunda subasta; y si no hace uso de este derecho, se aprobará el remate en los términos ofrecidos por el postor.

Aprobación del remate, consignación y otorgamiento de la escritura

Aprobado el remate, el Juez prevendrá al comprador para que consigne ante él el precio del remate, en caso de que el comprador no consigne el precio en el plazo que el Juez señale, o bien, por su culpa dejare de tener efecto la venta, se procederá a nueva subasta, y el postor perderá el depósito realizado, mismo que se aplicará por partes iguales, al ejecutante y al ejecutado, por concepto de indemnización.

Consignando el precio el Juez ordenará al deudor para que dentro del tercer día otorgue la escritura de venta a favor del comprador, apercibido que, de no hacerlo, el Juez lo hará en su rebeldía, haciendo constar dicha situación.

Otorgada la escritura, el deudor deberá entregar los títulos de propiedad, y en cu caso, se ordenarán las vías de apremio que procedan para tal fin, y se pondrán los bienes a disposición del mismo comprador, dándose para ello las órdenes necesarias, aun las de desocupación de fincas habitadas por el deudor o terceros que no tuvieren contrato para acreditar el uso, en los términos que fija el CPCNL.

En caso de que el acreedor se adjudique el bien, deberá reconocer a los demás acreedores hipotecarios sus créditos para pagarlos al vencimiento de sus escrituras, y entregará al deudor, al contado, lo que resulte libre del precio, después de hecho el pago.

Pago al acreedor

Con el precio se pagará al acreedor hasta donde alcance.[65]

---

[65] Cabe mencionar que si la ejecución fue solicitada a instancias el acreedor que estando en segundo o ulterior grado, el importe de los créditos hipotecarios preferentes del bien rematado, se consignará ante el juzgado correspondiente y el resto, al ejecutante, si notoriamente fuera inferior a su crédito o lo cubriere.
En caso de exceder, se le entregarán capital e intereses y las costas líquidas. El remanente quedará a disposición del deudor a no ser que se hubiere retenido judicialmente para el pago de otras deudas.
O bien cuando se hubiere seguido la vía de apremio en virtud de títulos al portador con hipoteca inscrita sobre la finca vendida, si existieren otros títulos con igual derecho, se prorrateará entre todos el valor líquido de la venta, entregando al ejecutante lo que le corresponda y depositándose la parte correspondiente a los demás títulos hasta su cancelación.
En los dos casos anteriores, se cancelarán las inscripciones de las hipotecas a que estuviere afecta la finca vendida, expidiéndose para ello mandamiento, en el que se exprese que el importe de la venta no fue suficiente para cubrir el crédito del ejecutante, y, en su caso, haberse consignado el importe del crédito al acreedor preferente o el sobrante, si lo hubiere, a disposición de los interesados.

En caso de existir costas pendientes de liquidar a favor del acreedor, se mantendrá en depósito la cantidad que se estime bastante para cubrirlas hasta que sean aprobadas las que faltaren de pagarse. Siempre y cuando el ejecutante formule su liquidación dentro de los ocho días siguientes al depósito, en caso contrario, perderá el derecho de reclamarlas.

Oposición a la venta

Pueden oponerse a la venta el deudor y los acreedores hipotecarios posteriores, alegando prescripción de la acción hipotecaria, siempre que se promueva antes de que se firme la escritura de venta correspondiente.

Con el escrito de oposición se dará traslado por tres días al acreedor; en caso de promoverse pruebas, el término se ampliará sin que excederá de diez días; si no se promueve o concluido el término de tres días, se fijará a las partes un término de tres días comunes para que aleguen por escrito lo que a sus derechos convenga, y dentro de los cinco días siguientes se pronunciará la sentencia.

Si es declarada infundada la oposición, el opositor será condenado en las costas y al pago de una multa equivalente al cinco por ciento sobre el interés del pleito, dicha multa se aplicará en partes iguales una al acreedor y a la otra al fisco del Estado.

Adjudicación del bien hipotecado al acreedor en virtud de convenio

Cabe aclarar que, llegado el caso en que se promueva la vía ejecutiva para ejercitar un titulo hipotecario en el cual las partes hubieran convenido la posibilidad de que el acreedor se adjudique el bien hipotecado con base en el precio que se fije al exigirse la deuda, no al constituirse la hipoteca, no habrá lugar a juicio ni a almoneda ni a venta judicial alguna y por supuesto tampoco se practicará avalúo.

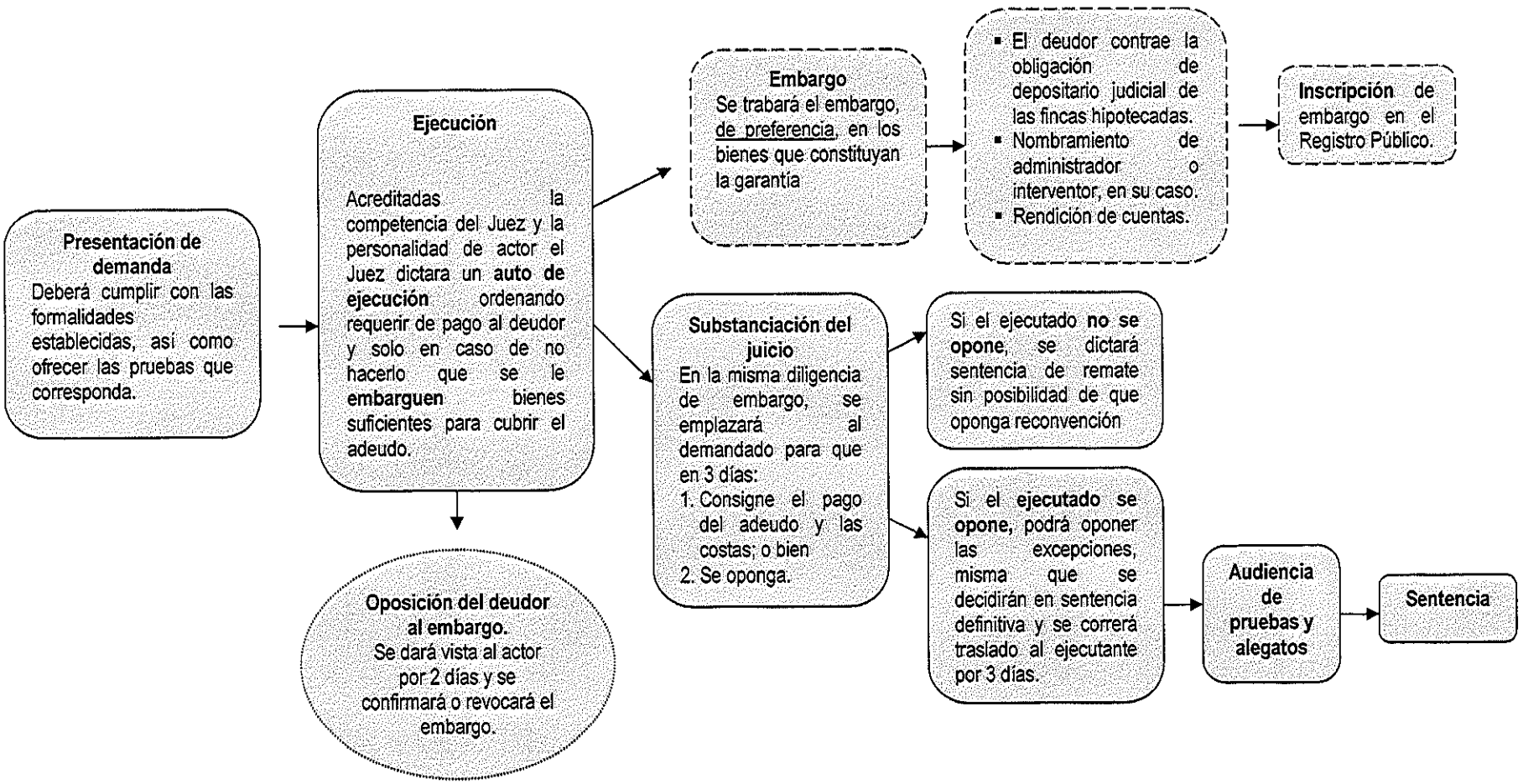
Solo en caso de que en el convenio no se hubiera fijado precio alguno, la venta se hará según convengan las partes y a falta de convenio, el Juez nombrará peritos para tal fin.

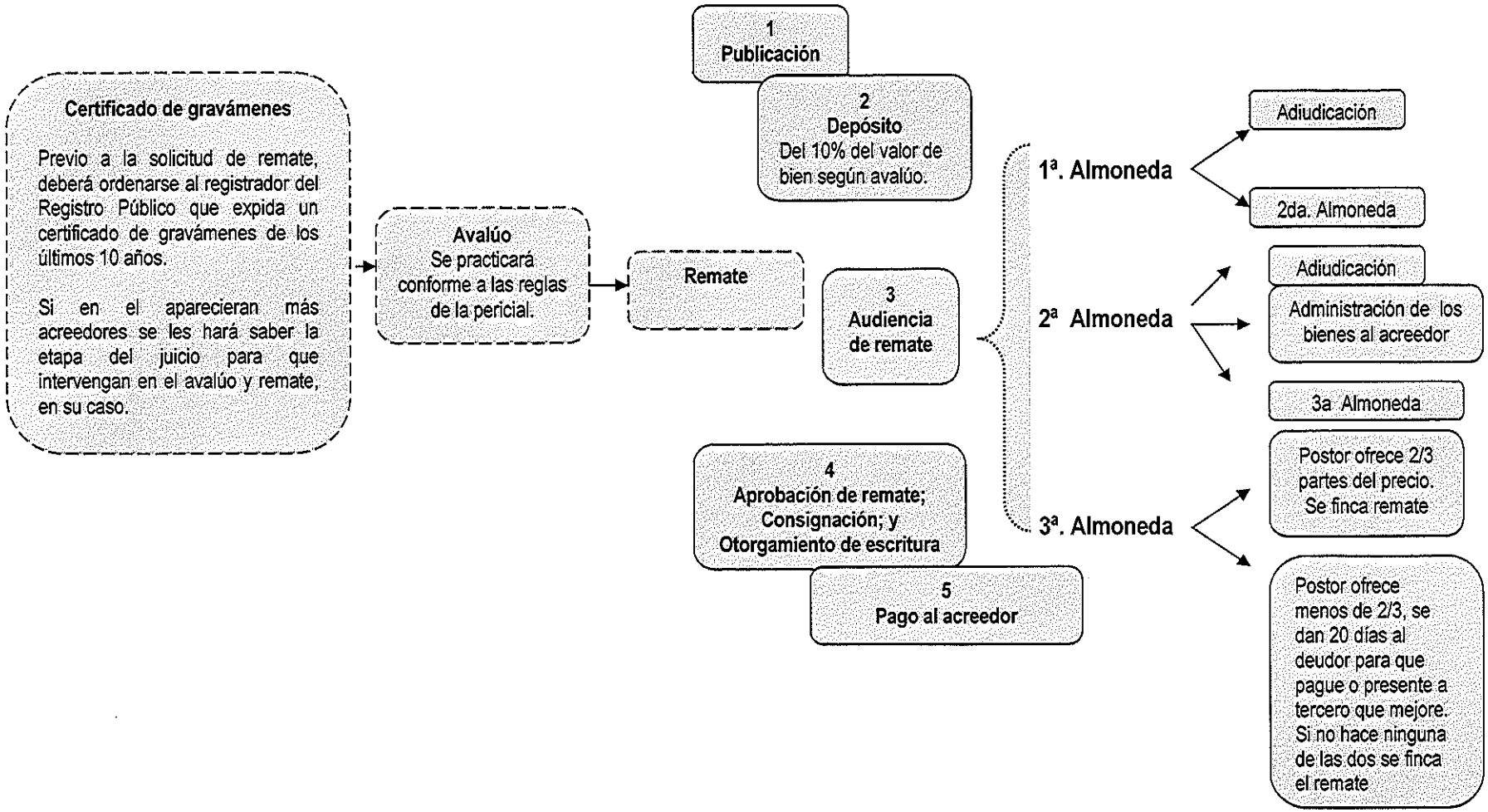
En caso de convenio en los términos mencionados, la venta deberá realizarse cumpliendo todas las formalidades el remate y sujetándose a lo convenido.

No obstante lo anterior, el deudor puede oponerse a la venta pudiendo oponer todas las excepciones que tuviera, en caso de que las excepciones se refieren al pago de capital e intereses, o compensación, deberán justificarse a través de confesión judicial, o bien, mediante prueba documental y en caso de novación a través de documental.

Cuadro Explicativo

A. Procedimiento




Certificado de gravámenes
Previo a la solicitud de remate, deberá ordenarse al registrador del Registro Público que expida un certificado de gravámenes de los últimos 10 años.
Si en el aparecieran más acreedores se les hará saber la etapa del juicio para que intervengan en el avalúo y remate, en su caso.
Avalúo
Se practicará conforme a las reglas de la pericial.
Remate
1
Publicación
2
Depósito
Del 10% del valor de bien según avalúo.
3
Audiencia de remate
1ª. Almoneda
Adiudicación
2da. Almoneda
2ª Almoneda
Adiudicación
Administración de los bienes al acreedor
3a Almoneda
3ª. Almoneda
Postor ofrece 2/3 partes del precio. Se finca remate
Postor ofrece menos de 2/3, se dan 20 días al deudor para que pague o presente a tercero que mejore. Si no hace ninguna de las dos se finca el remate
4
Aprobación de remate; Consignación; y Otorgamiento de escritura
5
Pago al acreedor

2.1.4. Jalisco

El estado de Jalisco, a diferencia de los dos estados analizados anteriormente, si regula de manera específica en su legislación procesal el juicio hipotecario, estableciendo al efecto reglas específicas para ejercer la acción hipotecaria.

I. Presupuestos procesales

Serán aplicables las reglas del juicio hipotecario siempre que el juicio tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación, pago, rescisión o vencimiento anticipado y la prelación del crédito que con la hipoteca se garantice.

En caso de tratarse del pago o prelación de un crédito hipotecario será indispensable que dicho crédito conste en documento debidamente registrado y que sea de plazo vencido, o bien, que pueda exigirse el vencimiento anticipado.

Sin embargo, podrá acudirse a dicha vía sin necesidad del registro, siempre y cuando el bien hipotecado este a nombre del demandado.

II. Presentación de la demanda,

El juicio comenzará con la presentación de la demanda, la cual deberá ir acompañada del instrumento respectivo, además de los documentos que justifiquen la personalidad del actor.

III. Admisión, y expedición de la cédula hipotecaria y emplazamiento

Cumplidos los requisitos, el Juez ordenará la expedición y registro de la cédula hipotecaria, así como el emplazamiento al demandado para que dentro del término de cinco días la conteste.

Desde el día de su emplazamiento el deudor contrae la obligación de depositario judicial de la finca hipotecada, así como de sus frutos y de todos los objetos que con arreglo a la escritura y conforme al Código Civil deban de considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma finca, de los cuales se formará inventario para agregarlo a los autos.

En caso de que del título con el cual se ejercita la acción se desprenda la existencia de otros acreedores hipotecarios, el Juez, antes de citación para sentencia, mandará notificarles personalmente, la iniciación del juicio para que ejerciten sus derechos.

Si se ignora su domicilio, la notificación se les hará por medio de un edicto que se publicará una sola vez en el boletín judicial o en el periódico oficial "*El Estado de Jalisco*", así como en otro diario de mayor circulación, a juicio del Juez.

La cédula hipotecaria deberá contener una relación sucinta del título y deberá concluir de la siguiente manera: "*En virtud de lo expuesto en las constancias que preceden, queda sujeta la finca ___ propiedad de ___ a juicio hipotecario, lo que se hace saber a las autoridades y al público para*

que no se practique en la mencionada finca ningún embargo, toma de posesión, diligencia precautoria o cualesquiera otra que entorpezca el curso del presente juicio o viole los derechos en él adquiridos por el C. (nombre del actor)".

Registro de la cédula hipotecaria.

La cédula deberá ser inscrita en el Registro Público, para ello deberán expedirse dos copias certificadas una para poderla inscribir y la otra para que obre en el expediente, una vez que sea inscrita.

Inscrita la cédula hipotecaria no surtirá efecto ningún embargo, toma de posesión, diligencia precautoria o cualquier otra que entorpezca el juicio hipotecario o viole los derechos adquiridos por el actor en él, a menos que se trate de sentencia ejecutoriada relativa a la misma finca, este debidamente registrada y sea anterior en fecha a la presentación de la demanda.

La inscripción de la cédula hipotecaria produce también efecto de secuestro judicial.

IV. Contestación de demanda y aceptación o rechazo del cargo de depositario

En el escrito de contestación, el deudor deberá manifestar si acepta o no el cargo de depositario, de lo contrario, el Juez le dará un plazo más de cinco días para que manifieste si acepta o no, apercibiéndolo de que de no aceptar o no hacer manifestación alguna se entregará la tenencia material del bien al depositario que el actor nombre, siempre y cuando lo solicite el actor.

El demandando tiene el derecho de oponerse a la demanda, para lo cual hará valer sus excepciones y defensas, sin que ello interrumpa el procedimiento.

La reconvención sólo procederá cuando se funde en el documento base de la acción.

Si el deudor se allana totalmente a la demanda, se dictará sentencia en la que el Juez lo eximirá del pago de gastos y costas, lo condenará al pago del principal e intereses pactados así como a los moratorios generados desde el incumplimiento de la obligación y hasta la fecha de presentación de la demanda y dará, al demandado, un plazo de diez días para desocupar el inmueble.

Si el deudor no contesta la demanda, a petición del actor, se pronunciará sentencia en el término de diez días.

V. Ofrecimiento y desahogo de pruebas

Contestada la demanda, o en su caso la, reconvención, el Juez de oficio o a petición de parte, dará un término de cinco días comunes para que las partes ofrezcan pruebas.

Concluido el término de ofrecimiento de pruebas, el Juez admitirá aquellas que procedan y serán desahogadas en un término de veinte días, en caso de que alguna de las pruebas admitidas deba practicarse dentro del territorio nacional pero fuera del Estado, el término será hasta de treinta días; y de cuarenta y cinco días si tuvieran que desahogarse fuera del territorio nacional.

La audiencia de desahogo de pruebas sólo podrá suspenderse por caso fortuito o fuerza mayor.

VI. Alegatos y Sentencia

Concluido el término de desahogo de pruebas se ordenara poner los autos a disposición de las partes para que aleguen lo que a su derecho convenga en el término común de tres días.

Dicho acuerdo surtirá efectos de citación para sentencia, la que deberá pronunciarse dentro de los diez días siguientes.

La sentencia debe declarar si procede o no la vía hipotecaria y si ha lugar al remate de los bienes sujetos a cédula.

Si decide que no procede la vía, reservará al actor sus derechos para que los haga valer en la forma correspondiente y mandará cancelar la cédula hipotecaria y, en su caso, que se devuelva la finca al demandado, ordenando al depositario que rinda cuentas con pago en un término que no exceda de treinta días.

Cabe mencionar que en cualquier estado del juicio y hasta antes de que se cite para sentencia, el demandado puede ofrecer en pago las prestaciones de plazo vencido incluyendo costas e intereses moratorios, en este caso, el Juez llamará a las partes a una audiencia con el objeto de firmar el convenio respectivo.

En caso de no llegar a ningún acuerdo, el Juez en un término de cinco días, determinará si procede el pago ofrecido revalidando el contrato en todos sus términos o si se sigue con el procedimiento.

Lo anterior, solo podrá ocurrir una sola vez durante la vigencia del contrato hipotecario.

VII. Caducidad de la acción hipotecaria

Caduca en un año contado a partir del día siguiente de aquél en que tuvieron lugar los hechos que la originan.

Si el actor omite o desvirtúa hechos, la caducidad operará desde el día siguiente de aquellos hechos que debieron originar la acción intentada.

VIII. Adjudicación al acreedor por convenio

En caso de que en el instrumento donde conste la hipoteca las partes hubieran convenido la posibilidad de que el acreedor se adjudique el bien hipotecado con base en el precio que se fije al exigirse la deuda, no al constituirse la hipoteca, no habrá lugar a juicio ni a almoneda ni a venta

judicial alguna, sin embargo, si se practicará avalúo del precio de la cosa al momento de exigirse el pago.[66]

La venta se realizará conforme a lo convenido y a falta de convenio se hará a través de corredores.

No obstante lo anterior, el deudor puede oponerse a la venta pudiendo oponer todas las excepciones que tuviera, las cuales serán resueltas a través de incidente.

IX. Remate

Certificado de gravámenes

Antes de procederse al avalúo deberá pedirse un certificado de libertad o de los gravámenes del bien en el Registro Público, el cual deberá comprender los últimos diez años, a menos que obrare en autos otro certificado, en cuyo caso sólo se pedirá al Registro Público el relativo al período transcurrido desde la fecha de aquél y hasta la fecha en que se decretó la venta.

En caso de que no pueda obtenerse dato alguno del Registro Público, el Juez solicitará constancia de la oficina catastral respectiva para cerciorarse, al menos por este medio, de que la persona contra quien se pretende fincar el remate, es la misma en cuyo favor estuviere empadronada la finca de que se trata; si esto no fuere así, el remate no se llevará a efecto.

Si del certificado aparecieren gravámenes, se hará saber a los acreedores el estado de la ejecución para que intervengan en la subasta de los bienes, si les conviniere[67]. Se les deberá citar personalmente en su domicilio que deberá ser indicado por el ejecutado, en caso de no saberlo entonces se le citará en la convocatoria que se publique para el remate.

Los acreedores citados, tendrán derecho a:

I.- Intervenir en el acto del remate, pudiendo hacer al Juez las observaciones que estimen oportunas para garantizar sus derechos;

---

[66] No obstante lo anterior, el artículo 582 señala que *Si en el contrato se fijó el precio en que una finca hipotecada haya de adjudicarse al acreedor, sin haberse renunciado la subasta, el remate se hará teniéndose como postura legal la que exceda del precio señalado para la adjudicación, y cubra, con lo que se entregue de contado, el valor de la sentencia. Si no hubiere postura legal, se llevará a efecto desde luego la adjudicación en el precio convenido.*
Si en el contrato se ha fijado precio a la finca hipotecada, sin convenio expreso sobre la adjudicación al acreedor, no se hará nuevo avalúo y servirá de base para el remate el precio señalado. "

[67] Artículo 577.- "*Si la ejecución se hubiere despachado a instancia de un segundo acreedor hipotecario o de otro, de la misma especie, de ulterior grado, el importe de los créditos hipotecarios preferentes, de que la finca rematada deba responder, se consignará ante el juzgado correspondiente y el resto se entregará sin dilación al ejecutante, si notoriamente fuere inferior a su crédito o lo cubriere.*"
Si excediere se le entregarán capital e intereses y las costas líquidas. El remanente quedará a disposición del deudor a no ser que se hallare retenido judicialmente para el pago de otras deudas.
Artículo 578.- "*El acreedor que se adjudique la cosa reconocerá a los demás hipotecarios preferentes sus créditos para pagarlos al vencimiento de sus escrituras y entregará al deudor, al contado, lo que resulte libre del precio, después de hecho el pago.*"

II.-Recurrir el auto de aprobación del remate, en su caso; y

III.- Cuando el estado de los autos lo permita, a nombrar a su costa un perito que con los nombrados por el ejecutante y el ejecutado, practique el avalúo de la cosa, siempre que lo nombren antes de practicado el avalúo por los peritos de las partes o el tercero en discordia.

Avalúo

El avalúo se practicará conforme a las reglas establecidas para la prueba pericial.[68]

---

[68] Articulo 352.- los peritos deberán tener título en la ciencia o arte a que pertenezca el punto sobre el que ha de oírse su parecer, si aquellas estuvieran reglamentadas. En caso contrario o cuando no hubiere peritos en el lugar donde deba desahogarse la prueba pericial, podrán ser nombradas personas prácticas en la materia.
La parte que promueva la prueba pericial, deberá designar al perito en el mismo escrito que la proponga, recabando la firma de aceptación y protesta del cargo conferido en los términos de ley; la contraria del oferente podrá anunciar la designación de su perito; el perito designado por el Juez debe tener aceptado el cargo en forma previa al desahogo de la pericial [...]
[...] Admitida la prueba pericial el Juez señalará día y hora para el desahogo de la misma y nombrará el o los peritos que estime convenientes para que lo auxilien y orienten con sus opiniones de técnicos en alguna especialidad, en la apreciación de las circunstancias de los hechos, o de los hechos mismos señalados por el oferente de la prueba.
Una vez aceptado el cargo por el perito designado por el Juez, se dictará auto en el que se le discernirá el mismo y se requerirá al oferente de la prueba para que dentro de los tres días siguientes, deposite los honorarios de dicho perito, salvo el caso previsto en la ley orgánica del poder judicial, mismos que se fijarán de acuerdo con la ley que establece la remuneración para los auxiliares de administración de justicia, o en su defecto, atendiendo a las reglas que para su tasación fijen las leyes. En todo caso el importe de los honorarios, se entregará al perito, hasta después de que rinda su dictamen.
El solo incumplimiento de la parte oferente de la prueba pericial, de la obligación establecida en el párrafo anterior, será motivo suficiente para que se le tenga por perdido su derecho para desahogar dicha prueba, con o sin petición de la contraria.
Articulo 354.- sólo si el perito designado por el Juez, no aceptare el nombramiento o se excusase, con o sin petición de parte, se designará otro perito y en caso necesario se aplazará la audiencia para el desahogo de la prueba pericial por un término que no excederá de diez días.
Articulo 355.- en la celebración de la audiencia señalada para el desahogo de la prueba pericial, se observarán las siguientes reglas: I. Si el perito designado por el Juez, no asiste a la misma se le removerá de plano, y designará otro perito del que se ordenará recabar su aceptación y protesta y se impondrá al incumplido, una multa igual al importe de los honorarios fijados, sin perjuicio, de responder a las partes, de los daños y perjuicios que les ocasione por su culpa. En éste caso el depósito de los honorarios fijados se entregará al nuevo perito; II. El perito oficial y los peritos nombrados por las partes, rendirán su dictamen por escrito que deben exhibir en el momento de la audiencia y ésta se celebrará con o sin la asistencia de las partes y de los peritos que hayan propuesto.
Si los peritos nombrados por las partes no asisten en la fecha señalada para el desahogo de la prueba o no rindieren dictamen, la parte oferente perderá el derecho de que su perito emita el que le corresponde. III. El Juez podrá solicitar todas las aclaraciones que estime pertinentes respecto de los mismos y hecho lo anterior los tendrá por emitidos;
IV. Las partes podrán cuestionar a los peritos sobre la materia de sus dictámenes, pudiendo formular hasta cinco preguntas por cada cuestión; V. De todo lo anterior se asentará razón en el acta respectiva, que deberá de ser firmada inmediatamente por el Juez, su secretario, y las partes o peritos que asistieron y si éstos no quisieran o se negasen a hacerlo se asentará igualmente tal circunstancia.
Articulo 356.- los peritos sólo podrán emitir opiniones en sus dictámenes respecto de las cuestiones formuladas por la parte oferente de la prueba pericial, las cuales deberán estar apoyadas en análisis, razonamientos y datos que produzcan convicción. Los peritos deben abstenerse de formular en sus dictámenes, respuestas dogmáticas y decisiones jurídicas del caso de que se trate.
Articulo 357.- el o los peritos que nombre el Juez no son recusables, pero el nombrado, deberá excusarse de conocer cuando en él concurra alguno de los impedimentos que a continuación se señalan: I. Parentesco dentro del cuarto grado con alguna de las partes, su abogado patrono, procurador o representante; II. Interés directo o indirecto en el pleito; y III. Ser socio, inquilino, arrendador o tener amistad o enemistad manifiesta con alguna de las partes. A éste efecto, al

Publicación

Valuados los bienes, se anunciara su venta en día y hora fijados para tal fin, a través de edictos que se publicarán por dos veces de diez en diez días, en el boletín judicial o en el periódico oficial, y en un diario de los de mayor circulación, a juicio del Juez.

A petición de las partes, y a su costa, el Juez puede usar, además de los mencionados, algún otro medio de publicidad para convocar postores.

Liberación de los bienes

El deudor podrá librar sus bienes pagando principal y costas hasta antes de aprobarse en definitiva el remate o declararse la adjudicación.

Después de fincado el remate quedará irrevocable la venta, salvo convenio en contrario de las partes y el adjudicatario, el cual deberá constar por escrito y ser ratificado ante la autoridad judicial.

Requisitos para participar en el remate

Los licitadores deberán presentar su postura[69] por escrito y consignar previamente, en la secretaria de finanzas del estado o delegación correspondiente, una cantidad que por lo menos sea igual al veinticinco por ciento del importe total de la postura legal para el remate.

Los certificados de depósito serán devueltos a sus respectivos dueños acto continuo al remate, excepto la del mejor postor, mismo que se conservará en depósito como garantía del cumplimiento de sus obligaciones y, en su caso, como parte del precio de la venta.

El ejecutante podrá tomar participar en la subasta, sin necesidad de consignar el depósito mencionado anteriormente, siempre que el importe de su crédito, reconocido en la sentencia, cubre el veinticinco por ciento.

El postor no podrá rematar a favor de un tercero, a menos que cuente con poder y cláusula especial, quedando prohibido hacer posturas reservándose la facultad de declarar después el nombre de la persona para quien se hizo.

---

aceptar su nombramiento, manifestará, bajo protesta de decir verdad, que no tiene impedimento legal para ejercer tal cargo.
Articulo 359.- los honorarios del perito nombrado por las partes, serán pagados por la que lo nombró, sin perjuicio de lo que disponga la sentencia definitiva sobre condenación en costas.

[69] La postura deberá contener: I.- Las generales del postor; II.- El precio que se ofrezca por la finca y la forma de cubrirlo; III.- El interés que deba causar la suma que se queda reconociendo, en el caso de que el ejecutante así lo aceptare; IV.- La sumisión al Juez que practica el remate para que haga cumplir el contrato; y V.- La constancia de haberse hecho el depósito a que se refiere el artículo 560.

Desde el anuncio del el remate y durante éste, se exhibirán las constancias de autos, escrituras, planos, avalúos y demás documentos que hubiere; vista los avalúos.

Audiencia de remate

Primera almoneda

El día y hora señalada para el remate el Juez, personalmente, ordenará al secretario levante certificación de la publicación de los edictos y pasará lista de los postores presentados, posteriormente procederá al remate sin admitir nuevos postores.

En seguida, procederá al remate; para lo cual revisará las propuestas presentadas, desechando desde luego las que no tengan postura legal[70] y las que no estuvieren acompañadas del billete de depósito.

Una vez calificadas de legales las posturas, el Juez las leerá en alta voz, a efecto de que los postores presentes puedan mejorarlas. Si hay varias posturas legales, el Juez decidirá cuál sea la preferente, siendo iguales, se tendrá como tal la primera en tiempo.

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.

Si pasados cinco minutos de hecha la pregunta correspondiente, no se mejora la última postura, el Juez declarará fincado el remate en favor del postor que hubiere hecho la mayor puja.

Aprobación del remate y adjudicación

Dentro de los tres días siguientes a la aprobación del remate, el Juez revisará de oficio el procedimiento de ejecución y dictará auto en que apruebe o no el remate.

Causando estado el remate, a solicitud del interesado, el Juez mandará al deudor que dentro de los tres días siguientes se otorgue la escritura de adjudicación y que se entreguen los bienes rematados.

Asimismo, prevendrá al comprador para que consigne ante él o ante el Notario, que va a autorizar la escritura respectiva, el precio del remate.

En caso de que el comprador no consigne el precio en el plazo que el Juez le señale, o por su culpa dejare de tener efecto la venta, se realizará una nueva subasta y el postor perderá el depósito realizado en beneficio del ejecutado, salvo que el deposito sea solicitado por el ejecutante, el cual será aplicado en abono de su crédito.

---

[70] Articulo 559.- Será postura legal, la que cubra las dos terceras partes del avalúo o del precio fijado a la finca hipotecada por los contratantes, la cual se exhibirá siempre mediante billete de depósito.

Segunda almoneda

En caso de no presentarse postor alguno a la primera almoneda quedará al arbitrio del ejecutante pedir:

I. En el acto de la diligencia, o bien, dentro de los tres días que sigan a su celebración, que se le adjudiquen los bienes en el precio que sirvió de base para el remate; o bien;

II. Que se saquen de nuevo a subasta pública los bienes con reducción del diez por ciento.

La segunda y ulteriores subastas se anunciarán mandando publicar un sólo edicto y se celebrarán en igual forma que la primera.

Subsecuentes subastas

Si en las subsecuentes subastas, tampoco hubiere licitadores, el actor podrá pedir:

I. La adjudicación por el precio de la postura legal en la almoneda; o

II. Que se le entreguen los bienes en administración para aplicar su producto al pago de los intereses y extinción del capital y de las costas[71].

Otorgamiento de la escritura

Consignado el precio se requerirá al deudor para que dentro del tercer día otorgue la escritura de venta a favor del comprador, apercibiéndolo que de no hacerlo, el Juez lo hará en su rebeldía

Una vez otorgada la escritura se darán los títulos de propiedad al comprador, y se pondrán los bienes a disposición del mismo comprador, dándose las órdenes necesarias, aún la de desocupación de fincas habitadas por el deudor o por terceros que no tuvieren contrato para acreditar el uso de los bienes.

---

[71] Articulo 581.- *"Cuando conforme a lo prevenido en el artículo 571, el acreedor hubiere optado por la administración de las fincas embargadas, se observarán las siguientes reglas: I.- El Juez mandará que se haga entrega de ellas bajo el correspondiente inventario y que se le dé a conocer a las personas que el mismo acreedor designe; II.- El acreedor y el deudor podrán establecer, por acuerdos particulares, las condiciones y términos de la administración, forma y época de rendir las cuentas. Si así no lo hicieren, se entenderá que las fincas han de ser administradas según la costumbre del lugar, debiendo el acreedor rendir cuentas cada seis meses; III.- Si las fincas fueren rústicas, podrá el deudor intervenir las operaciones de la recolección; IV.- La rendición de cuentas y las diferencias que con motivo de ellas surgieren, se substanciarán como se previene para los incidentes; V.- Cuando el ejecutante se haya pagado su crédito, intereses y costas con los productos de las fincas, volverán a poder del ejecutado; VI.- El acreedor podrá cesar en la administración de la finca, cuando lo crea conveniente, y pedir que continúen los procedimientos de remate con sujeción a este Código, sirviendo de postura legal la misma de la última almoneda celebrada."*

Pago al acreedor

Con el precio obtenido a través del remate se pagará al acreedor hasta donde alcance y en caso de haber costas pendientes de liquidar, se mantendrá en depósito la cantidad que se estime bastante para cubrirlas, hasta en tanto sean aprobadas las que faltaren de pagarse; siempre que el ejecutante formule su liquidación dentro de los ocho días siguientes al aquél en que se hizo el depósito, en caso contrario, el ejecutado podrá solicitar la devolución.

Reglas especiales para créditos con garantía hipotecaria para adquisición de vivienda que sea susceptible de integrar el Patrimonio de Familia.

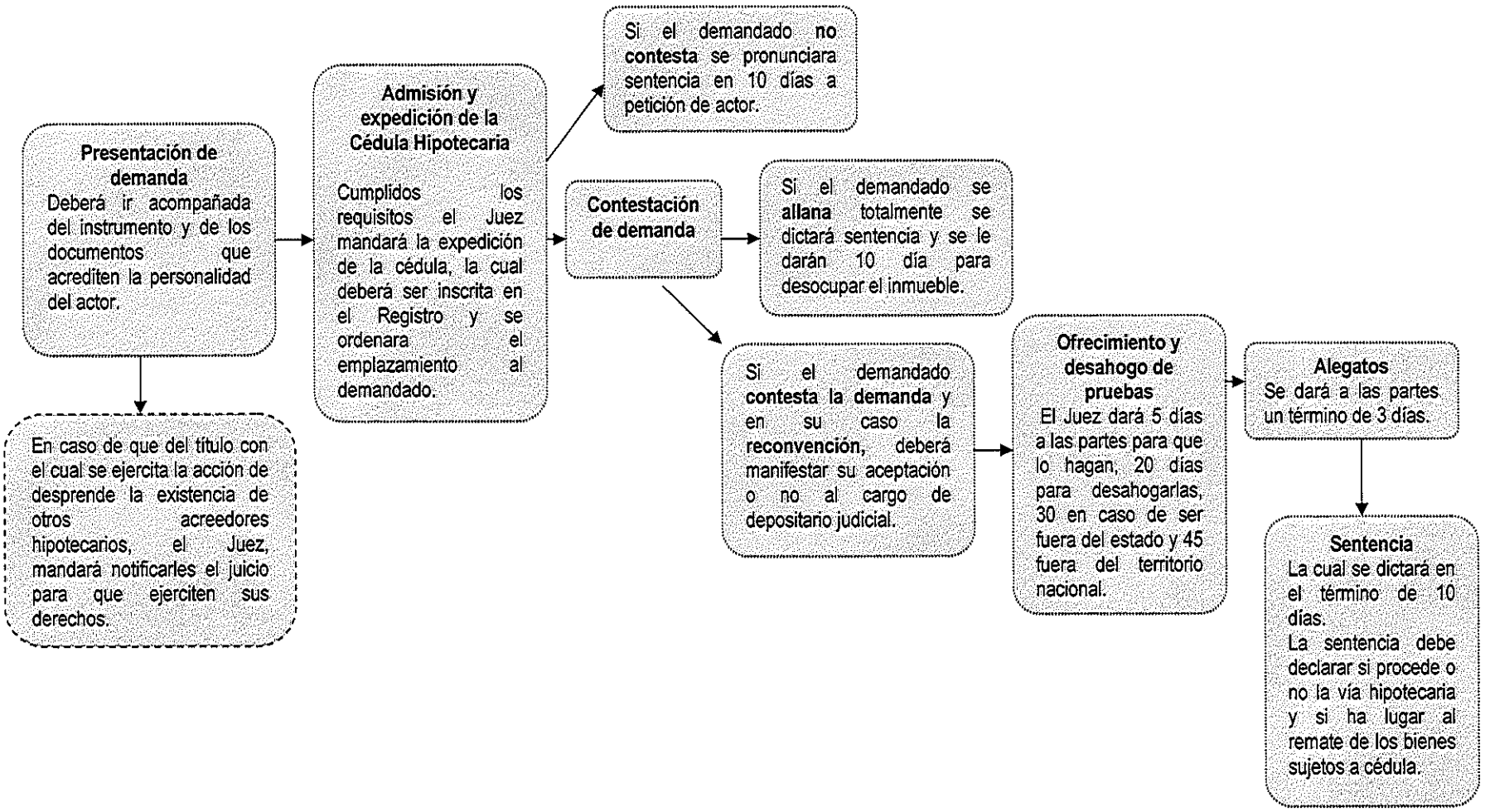
I.- Con el precio del remate, se pagarán las prestaciones establecidas en la sentencia a favor del acreedor, dejando el remanente a disposición del deudor, salvo mejor derecho de terceros;

II.- Cuando el precio del remate no sea suficiente para cubrir las prestaciones establecidas en la sentencia, se pagará al acreedor hasta donde alcance, dando el Juez por extinguidas y pagadas en su totalidad las obligaciones del deudor.

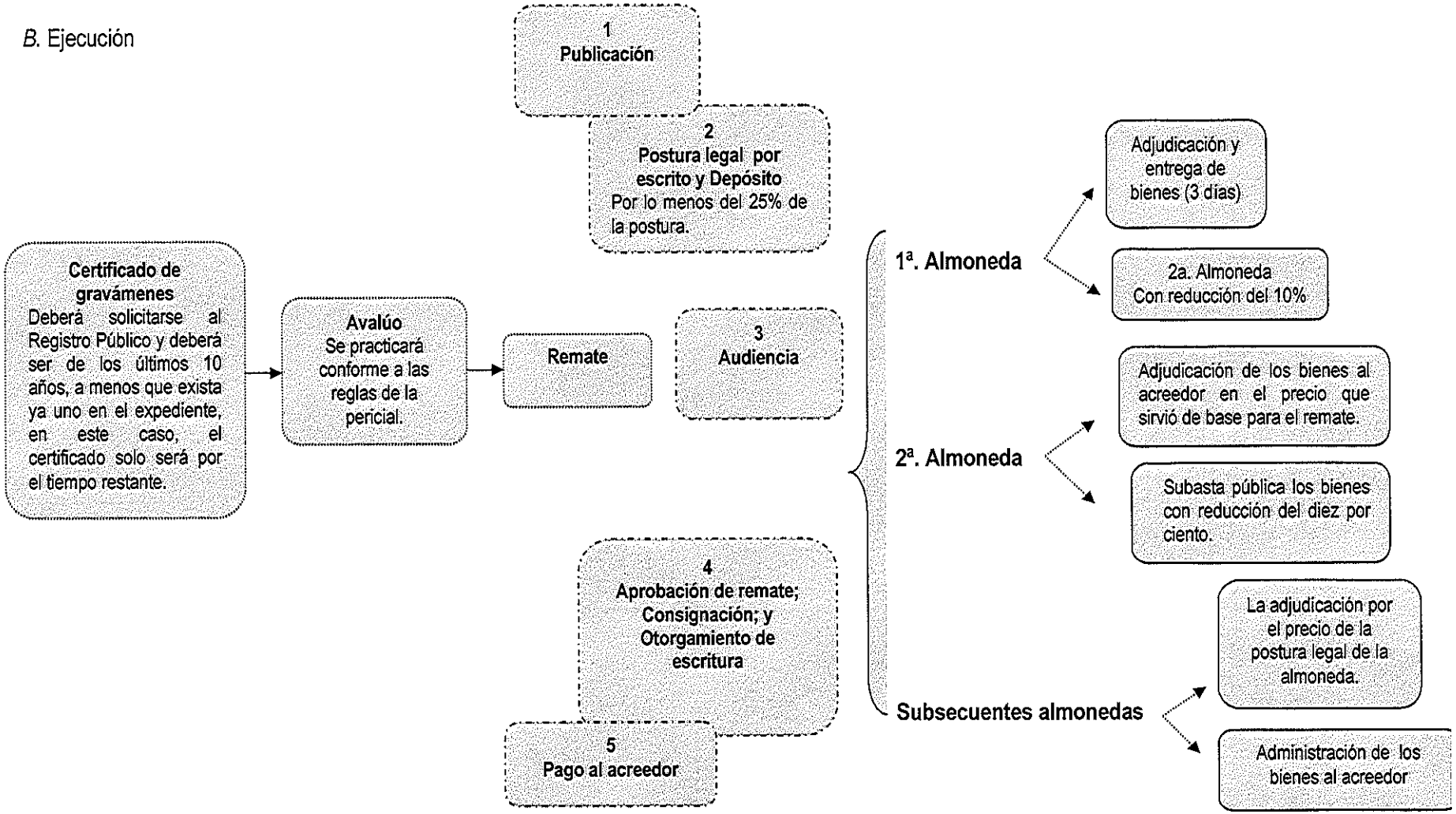
Las mismas reglas se seguirán cuando el acreedor acepte recibir el bien inmueble por parte del deudor como dación en pago, previo avalúo por perito designado por el Juez.

Cuadro Explicativo

A. Procedimiento



B. Ejecución


1
Publicación
2
Postura legal por escrito y Depósito
Por lo menos del 25% de la postura.
Certificado de gravámenes
Deberá solicitarse al Registro Público y deberá ser de los últimos 10 años, a menos que exista ya uno en el expediente, en este caso, el certificado solo será por el tiempo restante.
Avalúo
Se practicará conforme a las reglas de la pericial.
Remate
3
Audiencia
1ª. Almoneda
Adjudicación y entrega de bienes (3 días)
2a. Almoneda
Con reducción del 10%
2ª. Almoneda
Adjudicación de los bienes al acreedor en el precio que sirvió de base para el remate.
Subasta pública los bienes con reducción del diez por ciento.
4
Aprobación de remate; Consignación; y Otorgamiento de escritura
5
Pago al acreedor
Subsecuentes almonedas
La adjudicación por el precio de la postura legal de la almoneda.
Administración de los bienes al acreedor

2.1.5. Veracruz

Por último analizaremos el juicio hipotecario regulado en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz.

I. Presupuestos procesales

Para poder tramitar la vía especial hipotecaria es necesario que el juicio verse sobre constitución, ampliación, división, registro o extinción de una hipoteca, así como su nulidad, cancelación, o bien, el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.

Asimismo, sólo serán aplicables la reglas contenidas en el capitulo especial, si el crédito consta en escritura pública, o bien, en escrito privado conforme a las formalidades de la legislación sustantiva, y deberán estar inscritos en el Registro Público. Además el crédito deberá ser de plazo cumplido, o bien, ser exigible conforme a lo pactado o a la ley.

No obstante lo anterior, procederá el juicio hipotecario, aun cuando el contrato no este inscrito en el Registro Público, en los casos siguientes:

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

II.- El bien se encuentre inscrito en favor del demandado; y

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

II. Presentación de la demanda

El procedimiento especial hipotecario inicia con la presentación del escrito inicial de demanda[72] el cual deberá ir acompañado, además de los documentos que acrediten la personalidad del actor, del instrumento en el cual conste el crédito cuyo pago se reclama.

En este mismo escrito deberá ofrecerse las pruebas indicando si los hechos sucedieron ante testigos, citando nombre completo de ellos y presentando todos los documentos relacionados con

---

[72]Artículo 207 " *Toda contienda judicial principiará con la demanda en la cual se expresarán: I. El Tribunal ante el que se promueve; II.- El nombre del actor y la casa que señale para notificaciones; III.- El nombre del demandado y su domicilio; IV.- El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios; V.- Los hechos en que el actor funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa; VI.- Los fundamentos de derecho, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables; VII.- En su caso el valor de lo demandado.*
La demanda debe ser escrita y será optativo para las partes acudir asesoradas a juicio. Cuando una de las partes carezca de asesoramiento por notoria falta de capacidad económica, se solicitarán los servicios de un defensor de oficio, el que deberá acudir desde luego, a enterarse y hacerse cargo del asunto.
En los negocios sobre materia familiar, el asesoramiento profesional es obligatorio, y de ser de escasos recursos alguna de las partes, se procederá en la forma que se indica en el párrafo que antecede.
El Juzgador de oficio proveerá lo conducente a fin de que el procedimiento no se paralice ni se retarde."

los mismos. Asimismo, todas las pruebas deberán estar relacionadas con los hechos que se pretenden probar, admitidas serán desahogadas en la audiencia que al efecto se fije.

III. Admisión, inscripción y emplazamiento

Presentada en la oficialía de partes común y asignado el turno respectivo, el Juez competente revisará el escrito inicial de demanda y si se reúnen los requisitos fijados por el emitirá un acuerdo admisorio de demanda en el que ordenará la anotación de la demanda en el Registro Público y el emplazamiento al demandado para que dentro del término de cinco días conteste la demanda y oponga las excepciones que tuviere el demando, ésta últimas podrán ser:

I. Las excepciones procesales previstas en el Código Procesal;[73]

II. Las que se funden en el hecho de que el demandado no hubiera firmado el documento base de la acción, alteración o falsedad del mismo;

III. La falta de representación o poder de quien se haya ostentado como tal en el escrito inicial;[74]

IV. Nulidad del contrato;

V. Pago o compensación;[75]

VI. Remisión o quita;[76]

VII. Oferta de no cobrar o espera;[77]

VIII. Novación de contrato, y

IX. Las demás que autoricen las leyes.

Dichas excepciones serán revisadas de manera escrupulosa por el Juez y desechará de plano aquellas no previstas por el Código Procesal, o bien cuando no se exhiba el documento respectivo.

Desde el emplazamiento el deudor contrae la obligación de depositario judicial del bien hipotecado, de sus frutos y de todos los bienes muebles que con arreglo al contrato o conforme al Código Civil, deban considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma finca, de los cuales deberá formarse inventario, siempre que lo pida el acreedor.

---

[73] En cuanto a la litispendencia y conexidad solo serán admitidas si se exhiben con la contestación las copias selladas de la demanda y contestación de ésta o de las cédulas del emplazamiento del juicio pendiente o conexo, o bien la documentación que acredite que se encuentra tramitando un procedimiento arbitral.

[74] Dichas excepciones no suspenden el curso del proceso y serán resueltas en la audiencia.

[75] Estas excepciones solo serán admitidas siempre que se funden con prueba documental.

[76] *Idem*

[77] *Idem*

Si el bien hipotecado no está destinado a casa habitación del deudor y éste no acepta las responsabilidades de depositario, lo que deberá manifestar por escrito dentro del término de tres días siguientes al emplazamiento, el actor podrá pedir que se le entregue la tenencia material de la finca o nombrar depositario bajo su responsabilidad.

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

Efecto de la anotación de la demanda en el Registro Público

Una vez inscrita la demanda, no podrá constituirse sobre el bien hipotecado ningún embargo, toma de posesión, diligencia precautoria o cualquier otra que entorpezca el curso del juicio, salvo que se trate de sentencia ejecutoriada relativa al mismo bien debidamente registrada y cuya fecha sea anterior a la inscripción de la referida demanda o en razón de providencia precautoria solicitada ante el Juez por acreedor con mejor derecho y con fecha anterior a la de inscripción de la demanda.

IV. Contestación y reconvención, en su caso.

El demandado, en su escrito de contestación podrá interponer la reconvención, y ella solo será procedente cuando se funde en prueba documental o se refiera a la nulidad del título base de la acción.

En caso de interponer reconvención, se correrá traslado de la reconvención a la actora principal para que dentro del término de cinco días manifieste lo a que su derecho convenga. Contestada la reconvención o transcurrido el término para ello, se señalara fecha y hora para que tenga verificativo la audiencia, dentro de los ochos días siguientes.

Cabe mencionar que tanto en la contestación como en la reconvención, existe la obligación de ser precisos, indicando si los hechos sucedieron ante testigos, citando nombre completo de ellos y presentando todos los documentos relacionados con ellos. Asimismo deberá presentarse todas las pruebas relacionándolas con los hechos que se pretenden probar. Admitidas las pruebas, serán desahogadas en la audiencia.

En caso de que el demandado se allanare a la demanda y solicitará al Juez término de gracia[78] para el cumplimiento de la obligación, el Juez dará vista al actor por tres días para que manifieste lo que a su derecho convenga y posteriormente citará para sentencia definitiva.

Si el deudor no se opone a la demanda, no hace valer defensas y/o excepciones, ni realiza el pago de la cantidad reclamada dentro del término de cinco días, el Juez citará a las partes para oír sentencia definitiva dentro de los cinco días siguientes.

[78] El término de gracia no podrá exceder de tres meses.

V. Pruebas

Las pruebas deben ser ofrecidas por cada una de las partes en sus escritos de demanda y contestación respectivamente, así como en la reconvención y contestación a ella.

Las partes deberán preparar las pruebas admitidas, en caso de prueba testimonial deberán presentar a sus testigos en la audiencia y en caso de prueba pericial deberán seguirse las reglas establecidas en el juicio ordinario.

Sin embargo, si las partes ofrecieron sus pruebas manifestando, bajo protesta de decir verdad, no poder presentar a los testigos, ni obtener los documentos que no tengan a su disposición, el Juez ordenará citar a dichos testigos, con el apercibimiento que de no comparecer a declarar, sin causa justificada, les impondrá una multa de hasta cien días de salario mínimo general vigente en el Estado o arresto hasta de treinta y seis horas, y dejará de recibir tales testimoniales.

Asimismo, el Juez podrá auxiliar al oferente de la aprueba, expidiendo los oficios a las autoridades y terceros que tengan en su poder documentos, apercibiendo con la imposición de una sanción pecuniaria, en favor de la parte perjudicada, por el equivalente a sesenta días de salario mínimo general vigente, que se hará efectiva por orden del propio Juez; y con la imposición de un arresto hasta de treinta y seis horas, respectivamente.

Cabe mencionar que en caso de terceros podrán manifestarle al Juez, bajo protesta de decir verdad, que no tienen en su poder los documentos requeridos.

VI. Audiencia, alegatos y citación para sentencia

El Juez deberá presidir la audiencia, la cual se iniciará con una junta de conciliación y en caso de que no hubiera convenio entre las partes, procederá a resolver todas las excepciones procesales que existan, los incidentes que hubiere y desahogará las pruebas admitidas y preparadas.

Bajo su responsabilidad, podrá diferirse la audiencia, en caso de no poder desahogar las pruebas porque faltó la preparación de las mismas y deberá señalar una nueva fecha y hora para su desahogo, sin embargo, la fijación de dicha fecha no podrá exceder de diez días posteriores.

Desahogadas las pruebas, las partes podrán hacer sus alegaciones, disponiendo de quince minutos para hacerlo y el Juez procurará dictar en la misma fecha de la audiencia la sentencia que corresponda, salvo que se trate de pruebas documentales voluminosas, en cuyo caso el Juez contará con un plazo de ocho días para dictarla y mandarla notificar por boletín judicial dentro de dicho término.

Si en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se procederá al remate de los bienes hipotecados, y se abrirá la sección de ejecución y se iniciará el procedimiento de remate.

Por el contrario, si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria se reservará el actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda.

VII. Ejecución

Certificado de gravámenes

Antes de realizar el avalúo, deberá pedirse un certificado de libertad o existencia de gravámenes del bien en el Registro Público, el cual deberá comprender los últimos diez años, a menos que obrare en autos otro certificado, en cuyo caso sólo se pedirá al Registro Público el relativo al período transcurrido desde la fecha de aquel y hasta la fecha en que se solicite.

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

Los acreedores citados, tendrán derecho a:

I.- Intervenir en el acto del remate, pudiendo hacer al Juez las observaciones que estimen oportunas para garantizar sus derechos;

II.- Recurrir el auto de aprobación del remate, en su caso; y

III.- Cuando el estado de los autos lo permita, a nombrar a su costa un perito que con los nombrados por el ejecutante y el ejecutado, practique el avalúo de la cosa, siempre que lo nombren antes de practicado el avalúo por los peritos de las partes o el tercero en discordia.

Avalúo

El avalúo se practicará conforme a las reglas generales de las pruebas y a las disposiciones de la prueba pericial.

En todo caso, las partes gozarán del término de diez días contados a partir de que la sentencia sea ejecutable para exhibir el avalúo del bien hipotecado, dicho avalúo deberá realizarse por:

- Corredor Público;
- Una Institución de Crédito; o
- Por perito valuador autorizado.

El perito deberá ratificar su dictamen al tiempo de su presentación, ante la presencia judicial.

En caso de que en dicho término una de las partes no exhiba el avalúo referido, se entenderá su conformidad con el avalúo presentado por la parte contraria.

Si ninguna de las partes exhibe el avalúo respectivo dentro del término, entonces cualquiera de ellas lo podrá presentar posteriormente y para efectos del remate se tomara en cuenta el primero que en tiempo se presente.

Si ambas partes exhibieran sus respectivos avalúos, pero el valor del inmueble arrojado por cada uno de ellos no coincidiere, entonces el Juez citará a una junta de peritos valuadores para que concilien sus posiciones.

Si no fuera posible la conciliación o bien ninguna de las partes presente peritaje, el Juez nombrará un perito, cuyo avalúo serviría de base para el remate.

La vigencia del valor arrojado por los avalúos es de seis meses para que se lleve a cabo la primera almoneda. En caso de que entre la primera almoneda y las subsecuentes medará un término mayor a seis meses deberá actualizarse el valor.

Una vez obtenido el avalúo se procederá al remate del bien inmueble, salvo convenio entre las partes. En este supuesto para la venta de la finca hipotecada, ésta se hará de la manera en que hubiera convenido y a falta de convenio, por medio de corredores.

Finalmente, el acreedor hipotecario puede adquirir el bien hipotecado, en remate judicial, o por adjudicación, en los casos en que no se presente otro postor.

Publicación

Realizado el avalúo, los bienes se sacarán en subasta pública, la que deberá anunciarse mediante edictos[79], que se fijaran dos veces en los sitios públicos de costumbre e insertos en la "Gaceta Oficial" del Estado.

En caso de que el valor del bien pasara de cinco mil pesos, se insertarán además los edictos en otro periódico.

El Juez, además puede usar cualquier otro medio de publicidad para convocar postores, a petición de cualquiera de las partes y a su costa.

Requisitos para participar en el remate

Para participar en la subasta, los licitadores deberán consignar, previamente, en el establecimiento de crédito destinado al efecto por la ley, una cantidad que por lo menos sea igual al diez por ciento, en efectivo, del valor de los bienes que sirva de base para el remate. Si no se cumple con este requisito no serán admitidos.

---

[79] "Si los bienes raíces estuvieren situados en diversos lugares, en todos éstos se publicarán los edictos en los sitios de costumbre y en las puertas de los juzgados respectivos. En el caso a que se refiere este artículo, se ampliará el término de los edictos, concediéndose el que el Juez estime necesario en atención a la distancia y dificultad de las comunicaciones."

Dicha cantidad será devuelta 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 la venta.

El postor no puede rematar para un tercero sino con poder y cláusula especial, quedando prohibido hacer postura reservándose la facultad de declarar después el nombre de la persona para quien se hizo.

Desde que se anuncie el remate y durante éste, se exhibirán los planos que hubiere y los avalúos.

Antes de aprobar el remate, o bien, la adjudicación, el deudor puede liberar sus bienes pagando principal e intereses.

Remate

Primera almoneda

El día y hora señalada para el remate el Juez, personalmente, pasará lista de los postores presentados, posteriormente concederá media hora para admitir a los nuevos que se presenten.

Cabe mencionar que el ejecutante podrá participar directamente en la subasta como postor.

Concluida la media hora, el Juez no admitirá nuevos postores y procederá al remate; enseguida revisará las propuestas presentadas, desechando desde luego las que no tengan postura legal[80] y las que no estuvieren acompañadas del billete de depósito.

Una vez calificadas de legales las posturas, el Juez las leerá en voz alta, a efecto de que los postores presentes puedan mejorarlas. Si hay varias posturas legales, el Juez decidirá cuál 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 la mejora; y así sucesivamente con respecto a las pujas que se hagan.

Si pasados cinco minutos de hecha la pregunta correspondiente, no se mejora la última postura, el Juez declarará fincado el remate en favor del postor que hubiere hecho la mayor puja y lo aprobará, en su caso.

Aprobado el remate, se ordenará que dentro del término de tres días siguientes a dicha aprobación, sea otorgada, a favor del comprador, la escritura de adjudicación, asimismo, la entrega del bien rematado.

[80] Artículo 417 "Es postura legal la que cubra las tres cuartas partes del avalúo o del precio fijado a la cosa por los contratantes."

En caso de no presentarse postor alguno en esta primera almoneda, el ejecutante tendrás dos opciones:

- Pedir la adjudicación del bien en las tres cuartas partes del valor pericial, o bien;
- Que sean sacados nuevamente los bienes a subasta pública, en segunda almoneda, con un disminución del diez por ciento de la tasación.

Segunda almoneda.

La forma de publicación, así como el desarrollo de esta segunda subasta deberá cumplir con las reglas y requisitos de la primera subasta.

En caso de no presentarse postor alguna a ésta segunda almoneda, el actor puede solicitar:

- La adjudicación por el precio que sirvió de base para la segunda subasta;
- Que los bienes le sean entregados en administración[81] y así poder aplicar los productos al pago de intereses, capital y costas; o
- Se realice una tercera almoneda, sin sujeción a tipo.

Tercera almoneda.

En esta última subasta se siguen, al igual que en las dos primeras, las mismas reglas para la publicación, depósito y demás requisitos en relación al desarrollo de la audiencia.

Presentándose algún postor que ofrezca la tres cuartas partes del precio que sirvió como base para la segunda almoneda y aceptando las condiciones de la misma, se fincará el remate, si más trámites.

Si la puja no llegará a las tres cuartas partes, el Juez suspenderá el finamiento y hará saber al deudor el precio ofrecido quien dentro de término de veinte días podrá pagar al acreedor o bien presentar a un tercero que mejore la postura ofrecida.

---

[81] Articulo 439 "*Cuando conforme a lo prevenido en el artículo 426 el acreedor hubiere optado por la administración de las fincas embargadas, se observarán las siguientes reglas: I.- El Juez mandará que se le haga entrega de ellas bajo el correspondiente inventario y que se le dé a conocer a las personas que el mismo acreedor designe; II.- El acreedor y el deudor podrán establecer por acuerdos particulares las condiciones y término de la administración, forma y época de rendir las cuentas. Si así no lo hicieren, se entenderá que las fincas han de ser administradas según la costumbre del lugar, debiendo el acreedor rendir cuentas cada seis meses; III.- Si las fincas fueren rústicas, podrá el deudor intervenir las operaciones de la recolección; IV.- La rendición de cuentas y las diferencias que de ellas surgieren, se substanciarán incidentalmente; V.- Cuando el ejecutante se haya hecho pago de su crédito, intereses y costas con el producto de las fincas, volverán éstas a poder del ejecutado; VI.- El acreedor podrá cesar en la administración de la finca cuando lo crea conveniente y pedir se saque de nuevo a pública subasta.*"

Transcurridos los veinte días sin que el deudor haya pagado al acreedor ni presentado persona que mejore la postura se aprobará el remate y se llevará a cabo la venta.

Cabe mencionar que si durante el término de veinte días se presenta una mejor postura, a la inicial, el Juez ordenará abrir nueva licitación entre los dos postores, citándolos dentro del tercer día para que en su presencia hagan las pujas, y adjudicarán la finca al que hiciere la proposición más ventajosa.

También puede suceder que, en vista de la mejora hecha por el segundo postor, el primero manifieste su renuncia a sus derechos, o bien el primer postor no se presentare a la licitación, en cuyo caso se fincará el remate en favor del segundo. Lo mismo sucederá con el primero postor, si el segundo no se presenta a la licitación.

Por último, puede suceder que en la tercera subasta se hiciera una postura admisible, en cuanto al precio, pero ofreciendo pagar a plazos o alterando alguna otra condición, en este caso se hará saber al acreedor, el cual podrá pedir en los nueve días siguientes, la adjudicación de los bienes en las dos terceras partes del precio de la segunda subasta; y si no hace uso de este derecho, se aprobará el remate en los términos ofrecidos por el postor.

Aprobación del remate, consignación, otorgamiento de la escritura

Aprobado el remate, Juez prevendrá al comprador para que consigne el precio del remate ya sea, ante el propio Juez o ante el notario que va a autorizar la escritura respectiva, en el plazo que al efecto señale, en caso de que el comprador no consigne el precio, o bien, por su culpa dejare de tener efecto la venta, se procederá a nueva subasta, y el postor perderá el depósito realizado, mismo que se aplicará por partes iguales, al ejecutante y al ejecutado, por concepto de indemnización.

Consignando el precio se el Juez ordenará al deudor para que dentro del tercer día otorgue la escritura de venta a favor del comprador, apercibido que, de no hacerlo, el Juez lo hará en su rebeldía.

Otorgada la escritura, el deudor deberá entregar los títulos de propiedad, y en su caso, se ordenarán las vías de apremio que procedan para tal fin, y se pondrán los bienes a disposición del mismo comprador, dándose para ello las órdenes necesarias, aun las de desocupación de fincas habitadas por el deudor o terceros que no tuvieren contrato para acreditar el uso, en los términos que fija el Código Civil.

Pago al acreedor.

Con el precio se pagará al acreedor hasta donde alcance.

En caso de existir costas pendientes de liquidar a favor del acreedor, se mantendrá en depósito la cantidad que se estime bastante para cubrirlas hasta que sean aprobadas las que faltaren de pagarse. Siempre y cuando el ejecutante formule su liquidación dentro de los ocho días siguientes al depósito, en caso contrario, perderá el derecho de reclamarlas.

Si la ejecución se hubiere realizado a instancia de un segundo acreedor hipotecario o de otro hipotecario de ulterior grado, el importe de los créditos hipotecarios preferentes de que responda la finca rematada, se consignará ante el juzgado correspondiente y el resto se entregará sin dilación al ejecutante, si notoriamente fuera inferior a su crédito o lo cubriere. Se procederá de la misma forma cuando un rematante sólo tenga derecho a un remanente.

Si existiera sobrante, se le entregarán al ejecutante el monto que importe el capital e intereses y las costas líquidas. El remanente quedará a disposición del deudor a no ser que tuviera que ser retenido judicialmente para el pago de otras deudas.

Finalmente, el acreedor que se adjudique la cosa, deberá reconocer a los demás hipotecarios sus créditos para pagarlos al vencimiento de sus escrituras, y entregará al deudor al contado, lo que resulte libre del precio, después de hecho el pago.

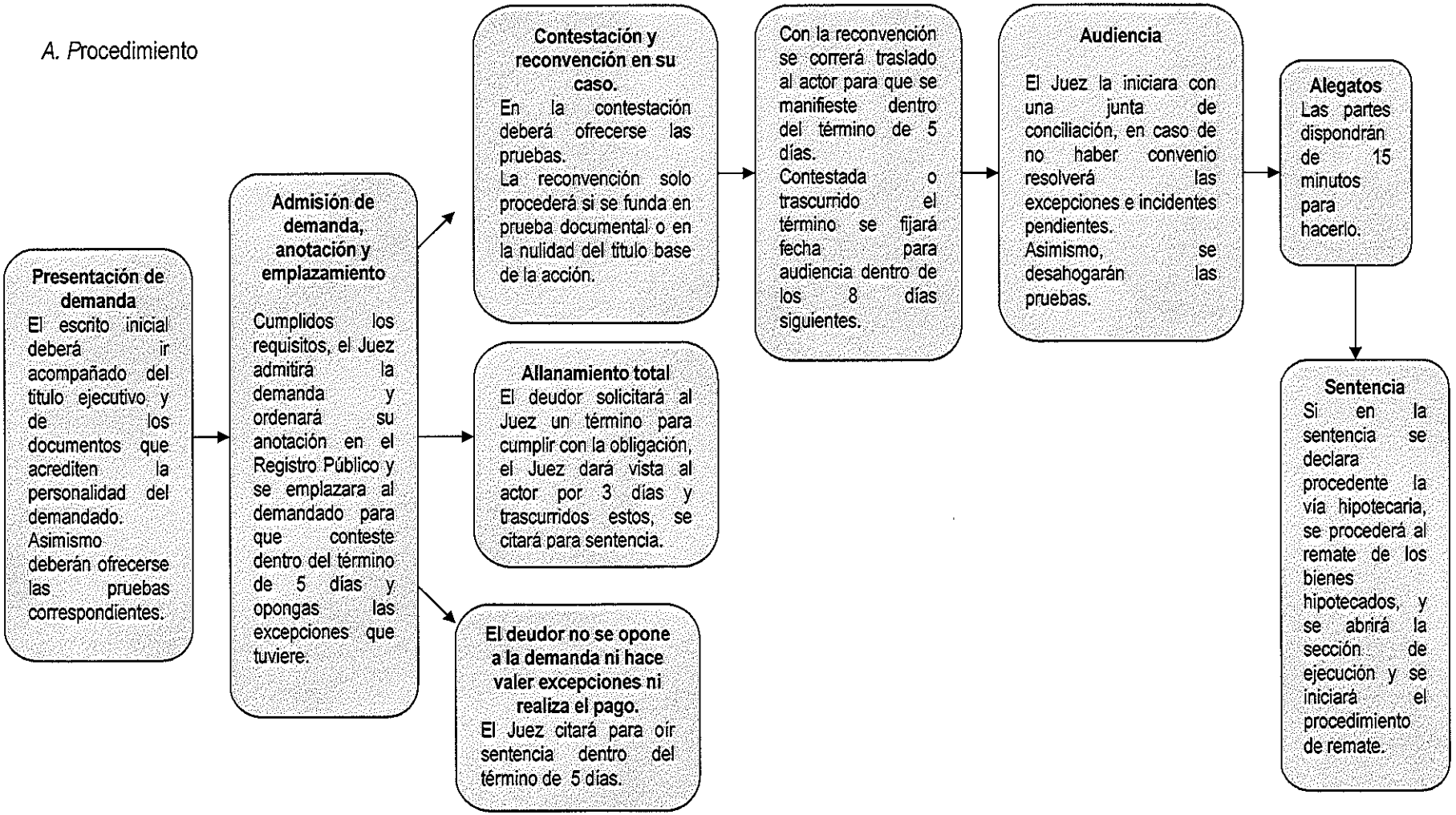
Adjudicación por convenio

Si en el contrato se ha fijado el precio en que una finca hipotecada haya de ser adjudicada al acreedor, sin haberse renunciado la subasta, el remate se hará teniéndose como postura legal la que exceda del precio señalado para la adjudicación, y cubra lo sentenciado. Si no hubiere postura legal, se llevará a efecto desde luego la adjudicación en el precio convenido.

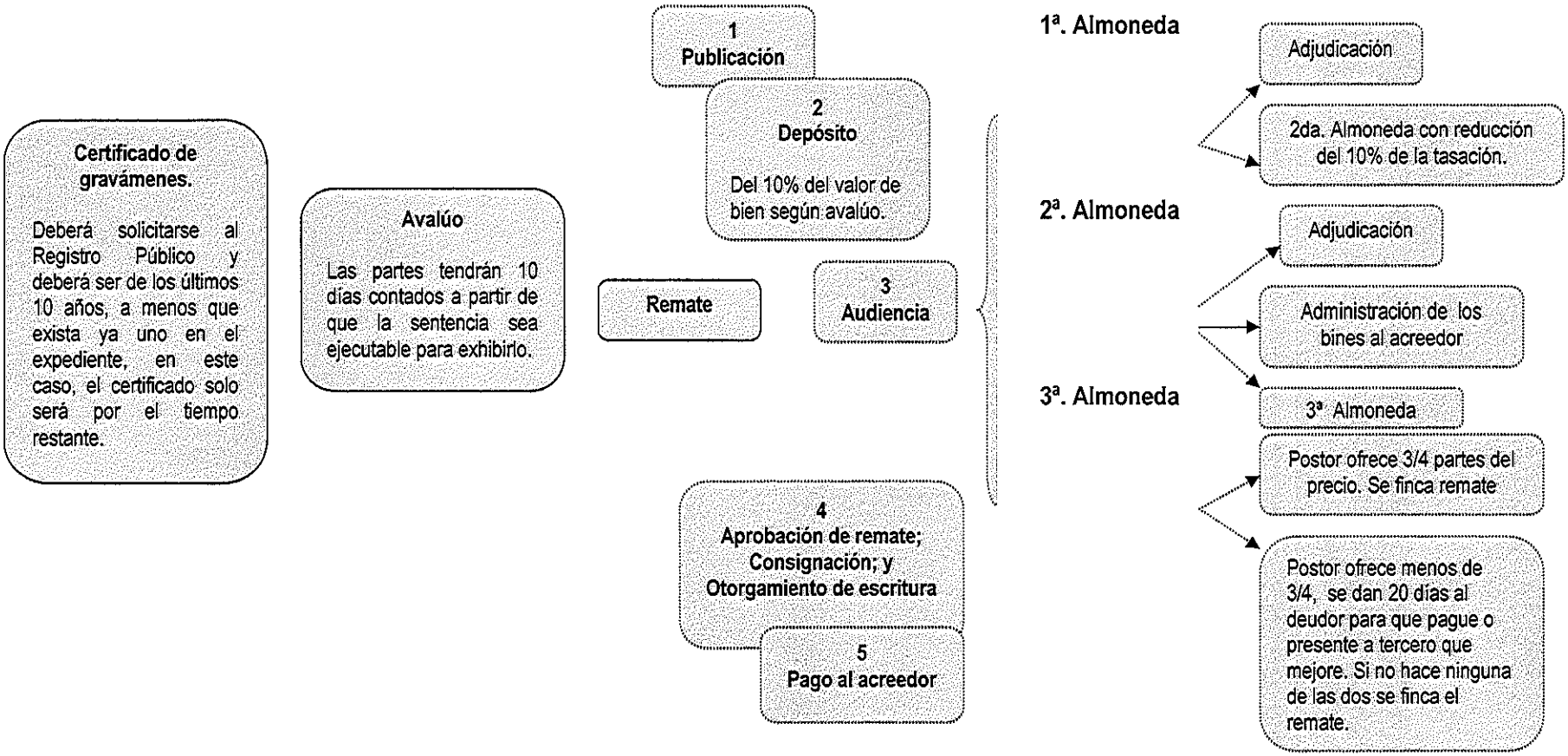
Si en el contrato se ha fijado precio a la finca hipotecada sin convenio expreso sobre la adjudicación al acreedor, no se hará nuevo avalúo y el precio señalado será el que sirva de base para el remate.

Cuadro Explicativo

*A. P*rocedimiento



B. Ejecución


Certificado de gravámenes.
Deberá solicitarse al Registro Público y deberá ser de los últimos 10 años, a menos que exista ya uno en el expediente, en este caso, el certificado solo será por el tiempo restante.
Avalúo
Las partes tendrán 10 días contados a partir de que la sentencia sea ejecutable para exhibirlo.
Remate
1
Publicación
2
Depósito
Del 10% del valor de bien según avalúo.
3
Audiencia
1ª. Almoneda
Adjudicación
2da. Almoneda con reducción del 10% de la tasación.
2ª. Almoneda
Adjudicación
Administración de los bines al acreedor
3ª. Almoneda
3ª Almoneda
Postor ofrece 3/4 partes del precio. Se finca remate
Postor ofrece menos de 3/4, se dan 20 días al deudor para que pague o presente a tercero que mejore. Si no hace ninguna de las dos se finca el remate.
4
Aprobación de remate; Consignación; y Otorgamiento de escritura
5
Pago al acreedor

2.1.6. Situaciones comunes observadas en las Entidades Federativas

Estados que no regulan el juicio hipotecario (*juicio ejecutivo*)	Estados que regulan el juicio hipotecario
Tanto el Estado de México como Nuevo León no regulan de manera específica el juicio hipotecario.	Los tres Estados coinciden en que para procedencia del la vía hipotecaria es requisito indispensable, que el crédito conste en escritura pública o escrito privado y estar debidamente registrado en el Registro Público, que el crédito sea de plazo cumplido, o que éste sea exigible en los términos pactados o bien conforme a las disposiciones legales aplicables. Sin embargo, la diferencia radica en que en los códigos procesales del Distrito Federal y Jalisco dicho requisito solo es exigible en caso de pago o la prelación de un crédito hipotecario. En cambio, en la legislación procesal de Veracruz este requisito se exige para todos los supuestos, es decir, para la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación, pago, rescisión o vencimiento anticipado y la prelación del crédito que con la hipoteca se garantice.
En ambos Estados, llegado el caso de que, requiriendo al deudor, este no efectuará el pago se procederá al embargo de bienes que sean suficientes para cubrir el adeudo y las costas.	El escrito inicial de demanda deberá ir acompañado, necesariamente, del instrumento respectivo, así como de las pruebas que en su caso se ofrezca, salvo en el Estado de Jalisco, en el que el ofrecimiento es posterior.
El derecho de designar los bienes a embargarse, corresponde al deudor y solo en caso de que este no lo haga podrá ejércelo el ejecutante.	En todos, el Juez, después de admitir la demanda, ordena la anotación de la misma en el Registro Público, asimismo se ordena emplazar al demandado. La diferencia aquí, estriba en que tanto en Jalisco como en Veracruz se da un término de 5 días para contestar la demanda, mientras que

	en el D.F. el término es de 9 días. También en el Estado de México, el término para contestar la demanda es de 5 días, en cambio en el Estado de Nuevo León es de 3 días.
En ambos deberá seguirse un orden para la designación de bienes, siendo en primer término los bienes consignados como garantía de la obligación que se reclama;	La anotación de la demanda o la inscripción de cédula tienen el mismo efecto en los tres Estados.
El embargo debe inscribirse en el Registro Público	En el Distrito Federal y en Veracruz las pruebas se ofrecen en el escrito inicial de demanda, en cambio en Jalisco se da un términos de 5 días a partir de la contestación de la demanda o reconvención, en su caso, para ofrecerlas.
No procede la reconvención	Tanto en el Distrito Federal como en Jalisco la audiencia de ley se inicia resolviendo las excepciones y los incidentes que hubiere, en cambio en Veracruz se inicia con una junta de conciliación y en caso de no hacer acuerdo, se procede con las excepciones e incidentes, en su caso. Posterior a ello se desahogan las pruebas, esto, en los tres Estados.
Debe solicitarse certificado de gravámenes al Registro Público previo al remate e incluso al avalúo. Y en caso de que existieran otros acreedores se les deberá citar para que puedan participar en la subasta, si así lo quieren.	Antes de procederse al avalúo, deberá solicitarse un certificado de gravámenes, para que en caso de que aparezcan otros acreedores se les cite y, en su caso, intervengan en el avalúo y remate.
Es requisito indispensable para participar en el remate que sea depositada una cantidad de dinero que sea por lo menos igual al 10% del valor del bien, conforme al avalúo.	En el Estado de Veracruz y en el Distrito Federal. se cuenta con un plazo de 10 días, contados a partir de que la sentencia es ejecutable, para que se presente el avalúo.
El desarrollo de la audiencia de remate es muy similar en ambos estados la única diferencia es que el código procesal del Estado de México prevé la posibilidad de subsecuentes	El remate debe ser publicado, en todos los Estados.

almoneda y en el Estado de Nuevo León, solo se precisan 3.	
En cualquier almoneda en la que no se presente postura el acreedor podrá adjudicarse el bien.	Es requisito indispensable para participar en el remate que se realice un depósito de una cantidad que por lo menos sea igual al 10% del valor de los bienes conforme al avalúo. La diferencia aquí es que en Jalisco el 10% es con base en la postura legal.
El ejecutado podrá liberar los bienes realizando el pago correspondiente, siempre que lo haga antes del fincamiento y el código procesal del Estado de Nuevo León agrega que también lo puede hacer antes de la adjudicación.	El desarrollo de las almonedas es similar en los tres Estados, la diferencia radica en el Estado de Jalisco se prevé la posibilidad de subsecuentes almonedas en tanto que en el Distrito Federal y en Veracruz solo se regulan 3 almonedas. Además la legislación procesal de Jalisco prevé la posibilidad de que el acreedor solicite la administración de los bienes para aplicar el producto al pago de intereses, capital, para el caso de no presentarse postores en subsecuentes almonedas, en cambio, en el Distrito Federal y Veracruz esta posibilidad se establece en la segunda almoneda.

2.1.7. Disposiciones relativas a la hipoteca en otras leyes

2.1.7.1. Ley de Instituciones de Crédito

Conforme a la LIC[82] las hipotecas que se constituyan a favor de de Instituciones de Crédito sobre la unidad completa de la empresa agrícola, ganadera o de otras actividades sean primarias, industrial, comercial o de servicios, deberán comprender:

I. La concesión o autorización respectiva, en su caso;

II. Todos los elementos materiales, muebles o inmuebles afectos a la explotación;

III. El dinero en caja de la explotación corriente;

IV. Los créditos a favor de la empresa derivados de sus operaciones, en este caso, sin perjuicio de la posibilidad de que el deudor pueda disponer de los créditos o bien sustituirlos con motivo del movimiento normal de las operaciones, sin que se requiera del consentimiento del acreedor, salvo pacto en contrario.

Por su parte las Instituciones de Crédito que tengan constituidas a su favor hipotecas, deberán permitir la explotación de los bienes afectos a las mismas conforme al destino que les corresponda, y tratándose de bienes afectos a una concesión de servicio público, las alteraciones o modificaciones que sean necesarias para la mejor prestación del servicio público correspondiente.

No obstante lo anterior, las Instituciones de Crédito tienen el derecho de oponerse a la venta o enajenación de parte de los bienes y a la fusión con otras empresas, en caso de que con ello se origine peligro para la seguridad de los créditos hipotecarios.

Las hipotecas deberán ser inscritas en el Registro Público[83]

2.1.7.1.1. Estado de cuenta certificado y su valor probatorio.

La LIC[84] le otorga el carácter de título ejecutivo a los contratos en los que consten los créditos otorgados por las instituciones, así como los estados de cuenta certificados por Contador

---

[82] Artículo 67.

[83] Conforme lo dispone la ley de Instituciones de Crédito, el artículo 214 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito establece que *" cuando se constituya hipoteca, se entenderá que la hipoteca cubre, sin necesidad de ulteriores anotaciones o inscripciones en el Registro Público, todos los saldos que eventualmente, dentro de los límites del crédito total representado por la emisión, queden insolutos por concepto de obligaciones o cupones no pagados o amortizados en la forma que se estipule. La prenda o la hipoteca constituidas en garantía de la emisión, sólo podrán ser canceladas total o parcialmente, según se haya estipulado en el acta de emisión, cuando se efectúe con intervención del representante común, la cancelación total o parcial, en su caso, de las obligaciones garantizadas."*

[84] Artículo 68.

Público facultado por la Institución acreedora, sin que para ello se requiera reconocimiento de firma ni más requisito legal.

Asimismo establece que el estado de cuenta certificado por Contador Público, hará fe, salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados o de los mutuatarios.

Para que el estado de cuenta certificado tenga el valor probatorio mencionado es necesario que contenga lo siguiente:

I. Nombre del acreditado;

II. Fecha del contrato;

III. Notario y número de escritura, en su caso;

IV. Importe del crédito concedido;

V. Capital dispuesto;

VI. Fecha hasta la que se calculó el adeudo;

VII. Capital y demás obligaciones de pago vencidas a la fecha del corte;

VIII. Las disposiciones subsecuentes que se hicieron del crédito, en su caso;

IX. La tasa de interés ordinario que aplicaron por cada periodo;

X. Los pagos hechos sobre los intereses, especificando las tasas aplicadas de intereses y las amortizaciones hechas al capital; y

XI. Los intereses moratorios aplicados y tasa aplicable por intereses moratorios.

2.1.7.2. **Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito**

Dicha ley establece, en los mismo términos que la LIC, que las hipotecas que pueden constituirse a favor de Organizaciones Auxiliares del Crédito así como lo que deben comprender, con la única diferencia que la LGOAAC precisa textualmente que será dentro del plazo que dure la hipoteca que las Organizaciones Auxiliares del Crédito acreedoras de las hipotecas, deberán permitir el desarrollo normal de la explotación de los bienes afectos a las mismas, conforme al destino que les corresponda, y no podrán, tratándose de bienes afectos a una concesión de servicio público, oponerse a las alteraciones o modificaciones que a los mismos se haga, siempre que resulten necesarios para la mejor prestación del servicio público correspondiente.

2.1.7.2.1. **Estado de cuenta certificado y su valor probatorio.**

La LGOAAC[85] otorga, del mismo modo que la LIC, al contrato o documento en que se hagan constar los créditos que otorguen las organizaciones auxiliares del crédito, junto con la certificación del estado de cuenta certificado por el Contador de la Organización Auxiliar del Crédito el carácter de título ejecutivo mercantil sin necesidad de reconocimiento de firma ni de otro requisito.

Asimismo, establece[86] que el estado de cuenta certificado por el Contador de la Organización Auxiliar del Crédito acreedora, hará fe, salvo prueba en contrario, en el juicio respectivo para la fijación del saldo resultante a cargo del deudor.

En el mismo sentido, en su artículo 87-E. establece que en los contratos de arrendamiento financiero, factoraje financiero y crédito que celebren las sociedades financieras de objeto múltiple y en los que se pacte que el arrendatario, el factorado o el acreditado pueda disponer de la suma acreditada o del importe del préstamo en cantidades parciales o este autorizado para efectuar reembolsos previos al vencimiento del término señalado en el contrato, el estado de cuenta certificado por el Contador de la sociedad correspondiente hará fe, salvo prueba en contrario, en el juicio respectivo para la fijación del saldo resultante a cargo del deudor.

Para tener el valor probatorio mencionado anteriormente será necesario que el estado de cuenta certificado antes citado, contenga[87]:

I. Los datos sobre la identificación del contrato o convenio en donde conste el crédito otorgado;

II. El capital inicial dispuesto;

III. El capital vencido y no pagado;

IV. El capital pendiente por vencer;

V. Las tasas de interés del crédito aplicables a cada período de pago;

VI. Los intereses moratorios generados;

VII. La tasa de interés aplicable a intereses moratorios, y

VIII. El importe de accesorios

[85] Artículo 48, primer párrafo
[86] Artículo 47.
[87] Artículo 48 tercer párrafo.

2.2. JURISPRUDENCIAS Y TESIS RELEVANTES DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN Y TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO SOBRE EL JUICIO HIPOTECARIO.

2.2.1. Procedencia del juicio hipotecario

"JUICIO HIPOTECARIO. PARA SU PROCEDENCIA NO ES NECESARIO QUE LA ESCRITURA BASE DE LA ACCIÓN CONSTE EN PRIMER TESTIMONIO (LEGISLACIÓN PROCESAL CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, ANTERIOR A LA REFORMA DE 24 DE MAYO DE 1996).[88]

Los artículos 468 y 469 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, anteriores a la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de 24 de mayo de 1996, establecen que 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. Asimismo, los mencionados dispositivos legales disponen que el juicio procede cuando se cumplen los siguientes requisitos: a) Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del procedimiento hipotecario, 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; y, b) Cuando se entable pleito entre los que contrataron hipoteca, procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro. En esos términos, es incorrecto considerar que para la procedencia del juicio especial hipotecario es necesario que el documento base de la acción consista en la primera copia o testimonio de la escritura pública correspondiente en términos de lo dispuesto por la fracción I del artículo 443 del código adjetivo en consulta; pues los artículos que regulan la tramitación de tal procedimiento no exigen tal requisito. Es verdad que cuando se trata del cobro de un crédito con garantía hipotecaria, de conformidad con lo que establece el artículo 462 del propio ordenamiento legal, éste se puede hacer efectivo por virtud de los juicios hipotecario, ejecutivo o mercantil; sin embargo, las reglas previstas para los procedimientos hipotecario y ejecutivo no pueden coexistir por el hecho de que esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ha determinado que el juicio hipotecario participa de la naturaleza privilegiada del ejecutivo, pues cada procedimiento tiene su tramitación especial al que debe atenderse. Por tanto, si en este supuesto se opta por el procedimiento hipotecario, no le son aplicables los requisitos de procedencia de la vía

[88] Tesis de jurisprudencia 80/2001, en materia civil, aprobada por la Primera Sala de la Suprema Corte de la Justicia de la Nación y publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta con el número de tesis 1a./J. 80/2001

ejecutiva específicamente la regla prevista en la fracción I del artículo 443 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sino debe atenderse exclusivamente a las reglas especiales que establecen los artículos 468 al 488 del ordenamiento legal en consulta."

"JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO. PARA SU PROCEDENCIA ES SUFICIENTE LA ESCRITURA PRIVADA DEBIDAMENTE REGISTRADA, CELEBRADA EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 42 DE LA LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (LEGISLACIÓN PROCESAL CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, ANTERIOR A LA REFORMA PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 24 DE MAYO DE 1996).[89]

El artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, anterior a la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de 24 de mayo de 1996, establece que 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; asimismo establece que para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del procedimiento hipotecario, 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. Ahora bien, respecto del contenido literal de la frase "escritura debidamente registrada", no cabe la distinción entre escritura privada o pública, sino que comprende a ambas, toda vez que "escritura", en sentido amplio, es el papel o documentos en el que consta impreso algo, el papel con el que se justifica o prueba alguna cosa. Desde el punto de vista jurídico, es todo escrito o documento que se elabora con el fin de dejar constancia de algún acto jurídico. Por tanto, si bien es cierto que el ordenamiento procesal que contempla la tramitación especial del juicio hipotecario, exige como requisito indispensable para su tramitación que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse, teniendo como única excepción el contenido del artículo 469 del ordenamiento en cita que establece que cuando se entable pleito entre los que contrataron hipoteca, procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro de la escritura correspondiente, también lo es que esa escritura atendiendo a las connotaciones antes destacadas de dicho vocablo podría ser pública o privada en términos de la legislación civil aplicable. Por otra parte, si bien es cierto que en términos de la legislación sustantiva, tratándose de inmuebles, su venta debía realizarse mediante escritura pública, así como que la hipoteca debía otorgarse en escritura pública, también lo es que esas disposiciones de carácter general pierden vigencia ante la disposición especial contenida en el artículo 42

[89] Tesis aislada en materia civil ,emitida por el *Tercer Tribunal Colegiado, Del Primer Circuito,* publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta con el número de tesis I.3o.C.565 C

de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el cual establece la posibilidad de que los contratos y las operaciones relacionados con los inmuebles destinados a ser adquiridos por los trabajadores podrán hacerse constar en documentos privados, ante dos testigos, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, con la constancia del registrador sobre la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Luego, para que sea procedente el juicio especial hipotecario en estos casos basta que se presente escritura privada celebrada en términos del artículo 42 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y que ésta se encuentra debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad correspondiente."

"JUICIO HIPOTECARIO, NO LE SON APLICABLES LOS PRECEPTOS QUE RIGEN PARA EL JUICIO EJECUTIVO.[90]

Tratándose de un juicio hipotecario, que se rige por el capítulo III del título séptimo del Código de Procedimientos Civiles, para su procedibilidad es requisito indispensable que el crédito conste en escritura pública 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; y aunque dicho juicio participa en lo general de la naturaleza del juicio ejecutivo, ya que para la procedencia de éste se requiere de un título que lleve aparejada ejecución, entre ellos la primera copia de una escritura pública expedida por el Juez o notario ante quien se otorgó y las ulteriores copias dadas por mandato judicial, según lo preceptúa el artículo 443, fracciones I y II, del Código de Procedimientos Civiles, en cambio para que el juicio que tenga por objeto el pago de un crédito hipotecario se siga según las reglas del ya invocado capítulo III del título séptimo del ordenamiento mencionado, es indispensable que el crédito conste en escritura pública debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, y sin que se requiera de las ulteriores copias dadas por mandato judicial, requisito que para el juicio ejecutivo señala la fracción II del referido artículo 443 de la ley adjetiva de la materia."

"JUICIO SUMARIO HIPOTECARIO, PROCEDE AUN CUANDO EL BIEN NO SE ENCUENTRE REGISTRADO, PERO LA CÉDULA NO PODRÁ SER INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD UNA VEZ INICIADO EL JUICIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).[91]

Conforme a lo dispuesto por el artículo 670 del Código de Procedimientos Civiles procede el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, cuando el bien se encuentre inscrito a nombre del demandado y libre de gravámenes a favor de tercero, y aun cuando de dicho numeral no se

---

[90] Tesis aislada en materia civil, emitida por el Tercer Tribunal Colegiado del Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta con el número de tesis I.3o.C.87 C.

[91] Tesis aislada en materia civil emitida por el Quinto Tribunal Colegiado del Tercer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta con el número de tesis III.5o.C.35 C

desprende si tales requisitos deben satisfacerse al iniciarse el juicio o en el momento en que la hipoteca se constituyó, de una interpretación sistemática y armónica con los diversos numerales 671 y 675, se puede concluir que esas exigencias deben actualizarse en la primera de esas dos hipótesis, empero, si no se satisfacen no significa que habrá impedimento para intentar dicho juicio, sino que la consecuencia será que la cédula hipotecaria no podrá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad."

"JUICIO HIPOTECARIO. LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO NO ESTÁN IMPEDIDAS PARA PROMOVERLO.[92]

El artículo 640 del Código de Comercio dispone que las Instituciones de Crédito se regirán por una ley especial, por tanto, éstas no están limitadas por el artículo 1050 del Código de Comercio para ejercer sus acciones conforme a lo que estatuye dicho ordenamiento legal, sino que, en términos del numeral 72 de la Ley de Instituciones de Crédito que las regula, pueden ejercer sus acciones tanto en el juicio ejecutivo mercantil, como en el ordinario, o bien, en el que en su caso corresponda; por lo que es procedente la acción hipotecaria civil, derivada del incumplimiento de un contrato de apertura de crédito con garantía de hipoteca, hecha valer por dichas instituciones; considerar lo contrario haría nugatorias las acciones y derechos de ejecución deducidos de cualquier operación mercantil en la que se constituyera la hipoteca como garantía del cumplimiento de las obligaciones."

2.2.2. Pruebas

"JUICIO HIPOTECARIO. EL CERTIFICADO DE ADEUDO EXPEDIDO POR CONTADOR FACULTADO, ASÍ COMO EL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES, DEBIDAMENTE RELACIONADOS, SON SUFICIENTES PARA ACREDITAR EL EJERCICIO DEL CRÉDITO.[93]

Si bien es verdad que el contrato de apertura de crédito y la garantía hipotecaria otorgada por el acreditado a una institución bancaria, por sí solos no son suficientes para generar la presunción de que la parte acreditada ejerció el crédito estipulado en el contrato aludido, lo cierto es que el certificado de adeudo expedido por el contador facultado del banco, en el que se establecen las cantidades adeudadas por el demandado en relación al crédito, así como el certificado de gravámenes que recae sobre el predio en cuestión a favor de la institución actora, son suficientes para concluir que efectivamente, el crédito estipulado en la escritura pública base de la acción fue plenamente ejercido por el demandado, ya que sería ilógico considerar que si no dispuso del crédito, no

[92] Tesis de jurisprudencia 5/98, en materia civil, aprobada por la Primera Sala de la Suprema Corte de la Justicia de la Nación y en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
[93] Jurisprudencia en materia civil, emitida por el Tribunal Colegiado del Vigésimo Séptimo Circuito y publicada en el Semanario Judicial de la Federación con el número de tesis XXVII. J/5.

obstante ello, permitió la inscripción del gravamen en el Registro Público de la Propiedad."

"JUICIO CIVIL HIPOTECARIO. EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR CONTADOR PÚBLICO QUE RESULTA INEFICAZ, NO LIMITA AL JUZGADOR PARA EXAMINAR OTROS MEDIOS DE PRUEBA Y RESOLVER CON PLENITUD DE JURISDICCIÓN LO QUE EN DERECHO PROCEDA.[94]

El estado de cuenta certificado por Contador Público es un documento probatorio de los saldos o adeudos que corren a cargo del deudor hipotecario, el cual hace prueba plena en los casos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, antes de su reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 13 de junio de 2003. Ahora bien, ante la eventualidad de que el certificado contable resulte ineficaz, el juzgador no necesariamente estará conminado a absolver al deudor hipotecario por falta de pruebas en su contra, ya que si obran en autos otros medios de convicción, deberá valorarlos a la luz de la legislación procesal aplicable y resolver con plenitud de jurisdicción lo que estime conforme a derecho. Lo anterior aplica, por mayoría de razón, en aquellos casos en los que el contrato de crédito hipotecario no se encuentre en los supuestos previstos en las fracciones I y II del artículo 68 de la citada ley, entre otros, cuando las partes no hayan pactado respecto de disposiciones del crédito en cantidades parciales o reembolsos previos al vencimiento del plazo, ya que en estos últimos supuestos el certificado contable ni siquiera tiene un valor probatorio pleno, de ahí que el hecho de que sea ineficaz no mermará la facultad del acreedor de ofrecer otros medios de convicción para acreditar su acción, los cuales deberán ser valorados por el Juez o el tribunal, a fin de resolver lo que en derecho proceda."

Contradicción de tesis 41/2003-PS. Entre las sustentadas por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Noveno Circuito, Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito y Segundo, Tercero y Cuarto, todos en Materia Civil del Tercer Circuito. 3 de septiembre de 2004. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretaria: Carmina Cortés Rodríguez.

"ESTADO DE CUENTA BANCARIO CERTIFICADO POR EL CONTADOR DE LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO. CUANDO SE EXHIBA EN EL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO, DEBE CONTENER EL PROCEDIMIENTO Y LOS INSTRUMENTOS QUE SIRVIERON PARA CALCULAR LOS INTERESES RECLAMADOS.[95]

---

[94] Tesis de jurisprudencia 75/2004 en materia civil, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y publicada en el Semanario Judicial de la Federación.

[95] Tesis aislada en materia civil, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Octavo Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta con el número de tesis XVIII.2o.15 C

Aun cuando se considere que el estado de cuenta certificado por el contador de la institución bancaria en el juicio especial hipotecario sólo constituye documento probatorio para acreditar saldos a cargo de los deudores, es menester que en el mismo, por ser un instrumento de control contable en el cual se hacen desgloses de la deuda de la persona acreditada a probar, se asiente el procedimiento que llevó a cabo el contador autorizado por la institución bancaria, con base en las fórmulas establecidas en el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria y que deben estar asentadas en el testimonio notarial, para lo cual deben tenerse en cuenta los instrumentos que sirvieron para calcular los intereses reclamados, porque sólo de esa manera el acreditado tendrá la posibilidad de combatir dicho procedimiento."

Amparo directo 253/2001. Banco Nacional de México, S.A. 9 de julio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Nicolás Nazar Sevilla. Secretario: Rosendo Nieto Mendoza.

2.2.3. Ejecución

"JUICIO HIPOTECARIO. ES JURÍDICAMENTE IMPOSIBLE DESPACHAR EJECUCIÓN EN UN INMUEBLE DISTINTO DEL BIEN MATERIA DE LA CONDENA, CUANDO SE SOLICITE CON BASE EN UN CONVENIO DE FECHA ANTERIOR A LA EMISIÓN DE LA SENTENCIA, PUES SE DARÍA EJECUTIVIDAD A UN TÍTULO CONTRA EL QUE EL DEMANDADO NO PUDO DEFENDERSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUERRERO).[96]

El juicio especial hipotecario tiene entre otros supuestos de procedencia, el gravamen de un inmueble como garantía de las obligaciones del deudor, motivo por el cual, desde el inicio del proceso existe una predeterminación del objeto que incide, entre otros aspectos, en la competencia del juzgador por razón de territorio, en la sujeción provisional de la finca al régimen de administración reflejado en la cédula hipotecaria e, incluso, en la fijación de la litis en relación con el contrato base de la acción, todo ello en términos de los artículos 603, 604 y 605 del Código Procesal Civil del Estado de Guerrero. Tales circunstancias permiten entender que los derechos reconocidos en la sentencia no pueden desvincularse del bien materia de la condena, lo que a su vez implica que no sea jurídicamente posible despachar ejecución en un inmueble distinto, incluso, si ello se solicita con base en un convenio de fecha anterior a la emisión del fallo, porque de hacerlo se rebasaría uno de los elementos sustanciales de lo decidido por el órgano jurisdiccional y, además, porque siendo aquél preexistente a la resolución del asunto, necesariamente debió exhibirse en juicio para que se sujetara al principio de contradicción, cuenta habida que de otro

[96] Tesis aislada en materia civil, emitida por el Tercer Tribunal Colegiado del Vigésimo Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta con el número de tesis XXI.3o.13 C

modo se estaría dotando de ejecutividad a un título contra el que el demandado no pudo defenderse."

"JUICIO HIPOTECARIO. LA EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA CONDENATORIA DICTADA EN ÉL, SÓLO PUEDE EFECTUARSE A TRAVÉS DEL REMATE DEL INMUEBLE OBJETO DE LA OBLIGACIÓN REAL Y NO A TRAVÉS DE OTROS BIENES DEL DEUDOR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). [97]

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 15, 17 y 25 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Sonora, en relación con los preceptos 527 al 539 del propio ordenamiento, la sustanciación del juicio hipotecario tiene como peculiar característica su finalidad privilegiada y sumaria para exigir el pago de un crédito garantizado por hipoteca a través del remate del inmueble objeto de la obligación real, por lo que es ese juicio, en caso de declararse procedente la vía hipotecaria elegida y emitirse condena, el medio por el que se obtendrá el cumplimiento del crédito. Por ello, aunque su ejercicio supone como forzoso precedente la existencia de una obligación personal, la elección de la vía hipotecaria para el logro de su cumplimiento, además de otorgar a quien la intenta los beneficios inherentes a la misma, lo sujeta al marco de su regulación, la cual no permite que en ese juicio se embargue y remate un bien diverso al que constituye el objeto de la hipoteca. Sin que para ello resulte óbice que el inmueble no conforme garantía suficiente para cubrir el monto de lo condenado en virtud de la obligación personal ejercitada en el juicio hipotecario, debido a que, de conformidad con lo que disponen los artículos 3285 y 3286 del Código Civil del Estado de Sonora, el acreedor de un crédito garantizado con hipoteca está en facultad de solicitar la mejora de la garantía en caso de que considere que ésta es insuficiente para la seguridad del adeudo, de forma que quien ejercita el juicio hipotecario no puede prevalerse de la insatisfacción del cumplimiento de la condena a través del remate del inmueble dado en garantía de dicha obligación, para solicitar el embargo de otros, ya que estaba en aptitud de pedir su ampliación aun sin vencerse el adeudo. Asimismo, en el caso de las Instituciones de Crédito, de acuerdo con lo que prevé el artículo 72 de la Ley de Instituciones de Crédito, éstas pueden solicitar el cumplimiento de la obligación personal a través del juicio ejecutivo mercantil u ordinario, los cuales contemplan una regulación distinta para ejecutar la condena, de modo que si optan por demandar las prestaciones derivadas del contrato de crédito garantizado con la citada obligación real a través del juicio hipotecario quedan, en todo, sujetas al marco de sus disposiciones. Por último, debe establecerse que aunque el Juez que dicta la sentencia en esos juicios es el competente para ejecutarla, su competencia está delimitada a lo que dispone el ordenamiento respectivo, de ahí que si éste sólo lo faculta para ejecutar a través del remate

[97] Tesis aislada en materia civil, emitida por Primer Tribunal Colegiado del Quinto Circuito y publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta con el número de tesis V.1o.26C

del inmueble otorgado en garantía, sólo así puede lograr la efectividad del fallo que emitió."

2.2.4. Convenio

"PRECIO DE REMATE EN EL JUICIO HIPOTECARIO. ES VÁLIDO PACTARLO A FUTURO EN UN MONTO EQUIVALENTE A LA CANTIDAD TOTAL ADEUDADA.[98]

Si las partes que intervinieron en la celebración de un contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, pactaron que para el caso de remate se debería tomar como precio de la finca hipotecada, el valor equivalente al cien por ciento de la cantidad adeudada, con motivo del crédito otorgado, es claro que la intención de ese pacto fue establecer un límite máximo de responsabilidad de los deudores respecto de los bienes con los cuales responderían de sus obligaciones derivadas del contrato, pacto acorde con el marco jurídico de los artículos 511 y 597 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que establecen que no se requiere de avalúo para determinar el precio base de un bien que se venderá en almoneda pública, cuando su valor conste en un documento público, se haya fijado por consentimiento de los interesados o se determine por otros medios, según las estipulaciones del contrato, siempre que la cantidad pactada no requiera ser actualizada."

---

[98] *Tesis aislada en materia civil, emitida por Tercer Tribunal Colegiado del Primer Circuito y publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta con el número de tesis : I.3o.C.584 C*

3. PROPUESTA

Una vez analizados los procedimientos previstos en los códigos de procedimientos civiles de cinco de los estados considerados relevantes en virtud de su demanda contenciosa y su influencia en la región, es menester presentar nuestra propuesta, la cual se basa principalmente en los principio de celeridad y económica procesal.

Lo anterior, con el fin de que el desarrollo de los procedimientos iniciados con motivo del ejercicio de una acción hipotecaria sean eficientes y que el tiempo transcurrido desde el inicio de la acción hasta su conclusión se reduzca de manera significativa.

3.1. JUICIO HIPOTECARIO MODELO

El Juicio Hipotecario Modelo

Artículo 1. Para la tramitación de la vía especial hipotecaria es necesario que el juicio verse sobre la constitución; ampliación; división; registro; extinción; nulidad; cancelación de una hipoteca, o bien, el pago o la prelación del crédito garantizado a través de hipoteca.

Artículo 2. En caso de que a través de la vía especial hipotecaria se pretenda reclamar el pago o la prelación de un crédito, es necesario, para la procedencia de la ésta vía que:

I.- El crédito conste en escritura pública o en escrito privado conforme a las formalidades de la legislación común;

II.- La escritura o escrito se encuentre registrado en el Registro Público de la Propiedad; y

II.- El crédito sea de plazo cumplido, o bien, que sea exigible en los términos pactados o conforme a las disposiciones legales aplicables.

No obstante lo anterior, será procedente la vía sin necesidad de la inscripción del crédito en el Registro Público de la Propiedad en los siguientes casos:

a) Si el documento base de la acción tiene carácter de título ejecutivo;

b) El bien se encuentra inscrito a favor del demandado; y

c) No exista embargo o gravamen a favor de tercero, inscrito por lo menos noventa días antes de la fecha de presentación de la demanda.

Artículo 3. Para el ejercicio de la acción hipotecaria es requisito indispensable que en el escrito inicial de demanda el actor exhiba el instrumento respectivo.

Artículo 4. Si el Juez encuentra cumplidos los requisitos mencionados en los artículos anteriores, emitirá un acuerdo admisorio a través del cual, además de tener por admitida la demanda, ordenará la anotación de la misma en el Registro Público de la Propiedad y correrá traslado al demandado para que dentro del término de cinco días ocurra a contestarla, así como a oponer las excepciones que tuviere.

En ese mismo auto el Juez fijará día y hora para que tenga verificativo la audiencia de ley, la que deberá fijarse dentro de los cincuenta días hábiles siguientes.

En caso del inciso c) del artículo 2 anterior, también se deberá correr traslado al titular registral que haya anotado el embargo o gravamen por un plazo menor al mencionado en dicho inciso.

En este auto el Juez deberá admitir las pruebas ofrecidas por el actor en su escrito inicial de demanda, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en los artículos 11 y 15 siguientes, de lo contrario las desechará de plano.

Artículo 5. Si en el título con base en el cual se ejercita la acción hipotecaria se desprende la existencia de otros acreedores hipotecarios, el Juez mandará notificarles para que manifiesten lo que a su derecho corresponda.

Artículo 6. Para la anotación de la demanda en el Registro Público de la Propiedad, el actor deberá exhibir ante el Juzgado una tanto más de su escrito inicial de demanda, de los documentos base de la acción y, en su caso, de los documentos con los que acredite su representación, a efecto de que el secretario, previo cotejo con sus originales, los certifique y haga constar que la cédula hipotecaria se expide con el fin de que la parte interesada inscriba su demanda, a quien deberá entregarla para que realice las gestiones necesarias en el Registro Público de la Propiedad, dentro del término de tres días.

Inscrita la demanda en el Registro Público de la Propiedad, deberá acreditarse tal circunstancia al tribunal.

En caso de que el bien hipotecado no se encuentre en el lugar del juicio, se librará exhorto al Juez del lugar donde se encuentre el bien, a efecto de que ordene el registro de la cédula hipotecaria conforme lo establecido en el párrafo anterior.

Artículo 7. Una vez anotada la demanda en el Registro Público de la Propiedad, no podrá realizarse en el bien hipotecado ningún embargo, toma de posesión, diligencia precautoria, o cualquier otra que pudiera entorpecer el curso del juicio, salvo en los casos siguientes:

I. Que se trate de una sentencia ejecutoria relativa al mismo bien, se encuentre debidamente registrada con fecha anterior a la inscripción de la demanda referida, o bien;

II. Que se trate de una providencia precautoria solicitada al Juez, por un acreedor con mejor derecho, siempre y cuando la solicitud del acreedor sea anterior a la fecha de inscripción de la demanda.

Artículo 8. Desde el día del emplazamiento, el deudor contrae la obligación de depositario judicial respecto del bien hipotecado, de sus frutos, así como de todos los objetos que conforme al contrato y al Código Civil, deban considerarse como inmovilizados y formando parte del mismo bien.

De dichos bienes deberá formarse inventario, el cual deberá agregarse a los autos, siempre que lo solicite el acreedor. Para la formación del inventario, el deudor esta obligado a dar todas las facilidades y en caso de desobediencia, el Juez estará autorizado para compelerlo a través de los medios de apremio establecidos por la ley.

Artículo 9. La aceptación del cargo de depositario se realizará al contestar la demanda. No obstante lo anterior, el acreedor, en cualquier momento, podrá solicitar al Juez la remoción del deudor del cargo de depositario y que se entregue a él o a la persona que éste designe la posesión material del bien, siempre y cuando el acreedor garantice, a juicio del juez, los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse con tal posesión. La solicitud que haga el acreedor se resolverá incidentalmente.

En caso de que el deudor no quiera aceptar tal responsabilidad, entregará inmediatamente la posesión material del bien, al acreedor o al depositario que éste nombre.

Artículo 10. El demandado, en su escrito de contestación, solo podrá oponer las excepciones siguientes:

I) Las procesales previstas en el código adjetivo;

II) Aquellas que encuentren su fundamento en el hecho que el demandado no haya firmado el documento base de la acción, o bien, en la alteración o falsedad del mismo;

III) Fatal de representación, poder o facultades de quien se haya ostentado como representante del actor, a través de su firma, en 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 conforme a la ley, estén permitidas.

Las excepciones relativas a la personalidad de las partes no suspenderán el procedimiento y serán resueltas en la audiencia de ley.

En cuanto a las excepciones de litispendencia y conexidad solo serán admitidas si con el escrito de contestación, el demandado exhibe copia certificada de la demanda y contestación de ésta; o la cédula de emplazamiento del juicio pendiente o conexo; o bien, la documentación que acredite que se encuentra en tramitación un juicio arbitral.

Las excepciones comprendidas en las fracciones V al VII sólo serán admitidas cuando se funde en prueba documental.

En ningún caso procederá la reconvención.

El Juez, bajo su más estricta responsabilidad, revisará el escrito de contestación y las excepciones opuestas y desechará de plano, aquellas que no estén autorizadas, o las que para su procedencia sea necesario exhibir algún documento y no se acompañe, a menos que la parte demandada demuestre no tener el documento a su disposición y acredite con copia simple sellada por el archivo o el lugar donde se encuentren los originales, haber solicitado copia certificada de los mismos.

Artículo 11. En la demanda y en la contestación, las partes tendrán la obligación de ser precisas, y deberán ofrecer las pruebas que acrediten los hechos de su acción o de sus excepciones, debiendo relacionarlas con los hechos que pretenden probar y exhibiendo las documentales que tenga en su poder, o bien, el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tengan en su poder.

Asimismo, deberán precisar si los hechos sucedieron ante testigos, para lo cual deberán citar los nombres y apellidos de éstos.

Si las partes ofrecen como medio probatorio el estado de cuenta certificado por Contador Público, para determinar su alcance y valor probatorio se estará a lo que dispongan las leyes especiales en tal materia.

Las pruebas que sean admitidas serán desahogadas en la audiencia de ley.

Artículo 12. Si el demandado se allana totalmente a la demanda y solicita al Juez término de gracia para realizar el pago o dar cumplimiento a lo reclamado, el Juez dará vista al actor para que dentro del término tres días manifieste lo que a su derecho convenga.

Concluido el plazo anterior, el Juez dictará sentencia definitiva en la que condenará al deudor al pago del principal e intereses pactados, así como al pago de intereses moratorios generados desde el incumplimiento de la obligación hasta la fecha de presentación de la demanda y lo eximirá del pago de gastos y costas, siempre que el demandado desocupe el inmueble, dándole para tal efecto un plazo de diez días.

Artículo 13. Si transcurrido el término para contestar la demanda el demandado no lo hace el Juez dictará sentencia de inmediato, en la cual se analizará la legalidad del emplazamiento, la

procedencia de la vía y que el monto de lo demandado corresponda con las constancias exhibidas, satisfechos estos requisitos se dictará sentencia condenatoria.

En el supuesto del párrafo anterior, en caso de que el monto de lo demandado no corresponda con las constancias exhibidas, el Juez dictará sentencia en la que se condene al deudor y el monto del adeudo se determinará en ejecución de sentencia.

De apreciarse algún error en el emplazamiento se repetirá el mismo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias a las que se haga acreedor el actuario del juzgado.

En caso de no acreditarse la procedencia de la vía el juez reservará los derechos del actor.

Artículo 14. Contestada la demanda, el Juez dará vista al actor, por tres días, para que manifieste lo que a su derecho convenga, en relación con esta. Transcurrido dicho plazo tendrá verificativo la audiencia de ley el día y hora señalados por el Juez en el auto admisorio de demanda.

Artículo 15. En el auto en que el Juez admita la demanda y tenga por contestada la demanda, también admitirá las pruebas ofrecidas por las partes, en sus respectivos escritos, y desechará de plano aquellas que sean contrarias a la moral o al derecho, o bien, se refieran a hechos no controvertidos por las partes, versen sobre hechos imposibles o notoriamente inverosímiles, o que no se encuentren relacionadas con los hechos.

Asimismo, deberá fijar la forma en que deberán prepararse las pruebas a efecto de que puedan desahogarse en la audiencia de ley, la cual tendrá el carácter de indiferible.

Artículo 16. La preparación de la pruebas quedará a cargo de las partes, en consecuencia, el día señalado para el desahogo de la audiencia de ley, deberán presentar a sus testigos, peritos y demás pruebas que hayan sido admitidas.

Artículo 17. En caso de pruebas testimoniales, si las partes al ofrecerla demuestran la imposibilidad de presentar a alguno de sus testigos, el Juez en auxilio del oferente ordenará citarlo, bajo el apercibimiento de que de no comparecer a declarar, sin causa justificada, le impondría una multa de hasta cien días de salario mínimo general vigente o arresto hasta de treinta y seis horas, para lo cual el juez pondrá a disposición del oferente el citatorio respectivo, quien deberá recogerlo y lo entregará al testigo.

La entrega del citatorio deberá ser acreditada ante el Juez, para lo cual se deberá exhibir, antes de la fecha fijada para la celebración de la audiencia de ley, copia del citatorio en la que conste la firma del receptor así como las anotaciones pertinentes.

Artículo 18. Si se tratará de pruebas documentales y las partes demuestran la imposibilidad de preparar el desahogo de algunas de las pruebas admitidas, el Juez en auxilio del oferente, mandará librar los oficios a las autoridades correspondientes a fin de que expidan, a costa del oferente, copia certificada de los documentos que tenga en su poder bajo el apercibimiento de que en caso de incumplimiento por parte de la autoridad el Juez podrá hacer valer como medida de apremio la imposición de una multa por el monto equivalente a sesenta días de salario mínimo general vigente. La cual se hará efectiva, por orden del Juez, a favor de la parte perjudicada.

Asimismo, el juez expedirá los oficios correspondientes a aquellos terceros que tengan en su poder documentos, bajo el apercibimiento de imposición de arresto de hasta treinta y seis horas. Sin embargo, los terceros podrán manifestarle al Juez, bajo protesta de decir verdad, no tener en su poder los documentos que se le requieren.

El Juez deberá poner a disposición de la parte oferente los oficios respectivos a fin de que éste último entregue los oficios a las autoridades respectivas o terceros.

Antes de la fecha fijada para la celebración de la audiencia de ley, la parte oferente deberá acreditar ante el juzgado la recepción de los oficios, para lo cual deberá exhibir acuse de recibo en el que conste el sello de la autoridad o dependencia a la que se le haya entregado el oficio respectivo, o firma o sello de recepción del tercero.

Artículo 19. Tratándose de prueba pericial, si las partes demuestran su imposibilidad de preparar directamente las pruebas, el Juez auxiliará haciendo el nombramiento de peritos.

Artículo 20. Una vez citado el testigo, el perito o solicitado el documento respectivo, que se hayan admitido como prueba, en caso de no presentarse en el día y hora señalados para la audiencia, el juez declarará desierta la prueba por causa imputable al oferente y hará efectivos los apercibimientos decretados en autos.

Artículo 21. La audiencia de ley deberá seguirse conforme a las siguientes reglas:

I) En la fecha y hora señalada para la celebración de la audiencia, el Juez deberá presidir la audiencia, la cual iniciará resolviendo las excepciones procesales que hubieren, así como los incidentes pendientes, en caso de existir.

II) Concluido lo anterior, pasará al desahogo de las pruebas admitas y preparadas previamente por las partes, en el entendido, de que aquellas pruebas que no estuvieren preparadas se declararán desiertas por causa imputable al oferente. En consecuencia, la audiencia no podrá ser suspendida ni diferida por falta de preparación de pruebas, o bien, por desahogo de las mismas.

III) Desahogadas las pruebas, las partes alegaran lo que a su derecho convenga, para lo cual contarán con un lapso de quince minutos.

IV) Posteriormente, el juez procurará dictar la sentencia que corresponda al término de la audiencia, salvo que se tratara de pruebas documentales voluminosas, en cuyo caso, contará con un plazo de tres días para dictarla y mandará publicarla al día siguiente.

Artículo 22. En la sentencia el Juez debe declarar si procede o no la vía hipotecaria y si ha lugar al remate de los bienes sujetos a cédula hipotecaria.

Si por el contrario, resuelve que no procede la vía, reservará al actor sus derechos para que los haga valer en la forma correspondiente y mandará cancelar la cédula hipotecaria y, en su caso,

que se devuelva la finca al demandado, ordenando al depositario que rinda cuentas en un término que no excederá de diez días.

Artículo 23. Para la tramitación de las apelaciones en lo relativo al juicio hipotecario se observará lo siguiente:

I) Las resoluciones y autos dictados durante el procedimiento, serán apelables.

II) Interpuesta la apelación, el Juez analizará su procedencia, y de ser admitida, ordenará reservar su tramitación para que se realice, en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que la misma parte apelante formule en contra de la sentencia definitiva.

III) En caso de que la misma parte apelante no promoviera apelación en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas todas las resoluciones y autos dictados durante el procedimiento.

IV) En los procedimientos en que se ejercite una acción hipotecaria las apelaciones sólo se admitirán en efecto devolutivo.

V) En los procedimientos en que se ejercite una acción hipotecaria no procederá la apelación extraordinaria.

Artículo 24. La etapa relativa a la ejecución no podrá suspenderse en ningún caso y por ningún motivo, a menos que el deudor garantice, a juicio de Juez, los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse con tal suspensión, en caso de encontrarse en trámite la apelación respectiva.

Terminada la sección de ejecución deberá ordenarse su acumulación al cuaderno principal del juicio.

Artículo 25. El deudor podrá liberar los bienes embargados, siempre que lo haga antes de la aprobación del remate, pagando al acreedor el principal e intereses, asimismo, deberá exhibir ante el juzgado certificado de depósito por la cantidad que el Juez determine para garantizar las costas. Aprobado el remate la venta será irrevocable.

Artículo 26. Previo al avalúo, el Juez ordenará expedir mandamiento al registrador del Registro Público de la Propiedad para que remita, certificado de gravámenes de los últimos diez años, pero si en autos obraré ya un certificado, sólo se solicitará al registrador el relativo al periodo transcurrido desde la fecha de éste y hasta la fecha en la que se solicite.

Artículo 27. Si del certificado aparecieren otros gravámenes, se hará saber a los acreedores el estado de la ejecución para que intervengan en el avalúo y en la subasta de los bienes, si les conviniere.

Los acreedores citados, tendrán derecho a:

I) Intervenir en la audiencia de remate,

II) Recurrir el auto mediante el cual se apruebe el remate, en su caso; y

III) Cuando el estado del juicio lo permita, nombrar, a su costa, un perito que con los nombrados por el ejecutante y el ejecutado, practique el avalúo del bien, siempre y cuando lo nombren antes de practicarse el avalúo por los peritos de las partes o el tercero en discordia, en su caso.

Artículo 28. El avalúo deberá ser exhibido por las partes, para lo cual contarán con un plazo de diez días contados a partir de que la sentencia pueda ejecutarse. Dicho avalúo deberá practicarse conforme a las siguientes reglas:

I) Sólo podrá ser practicado por Corredor Público; Institución de Crédito; o Perito valuador autorizado por el Consejo de la Judicatura, quienes en ningún caso podrán tener el carácter de parte en el juicio;

II) El perito deberá ratificar su dictamen al tiempo de su presentación, ante la presencia judicial.

III) Si alguna de las partes no exhibe el avalúo correspondiente, se entenderá su conformidad con el avalúo presentado por la parte contraria;

IV) Si ninguna de las partes exhibe el avalúo, el Juez desganará en rebeldía un perito único, quien deberá presentar el avalúo en el término de cinco días posteriores a la aceptación y protesta del cargo.

V) Si de los avalúos presentados por las partes los valores arrojados por cada uno de ellos no coincidieren, se tomará como base para el remate el valor que resulte del promedio de ambos avalúos, siempre y cuando la diferencia entre el valor más bajo y el valor más alto no sea igual o mayor al treinta por ciento; de ser así, entonces el Juez nombrará a un perito tercero en discordia, quien deberá rendir el avalúo dentro de los cinco días siguientes a la aceptación y protesta del cargo.

VI) La vigencia del valor arrojado por el avalúo correspondiente será de seis meses. En caso de que el periodo transcurrido entre la primera y las subsecuentes almonedas sea mayor a los seis meses mencionados, deberá practicarse un nuevo avalúo.

VII) En todo lo no previsto en lo relativo al avalúo se observarán las normas establecidas para la prueba pericial en el juicio ordinario.

Artículo 29. Practicado el avalúo correspondiente y obtenido el valor que servirá de base para la subasta, se procederá al remate, el cual deberá ser público y habrá de celebrarse en el local del juzgado del Juez que sea competente para la ejecución.

Artículo 30. Para proceder a la venta de los bienes en subasta pública y con el fin de convocar postores que acudan a la misma, es necesario que dicha subasta sea anunciada por una sola vez a

través de edictos, dicha publicación deberá realizarse dentro de los treinta días anteriores al fecha fijada para el remate pero no podrá realizarse con menos de cinco días de anticipación al mismo.

Los edictos deberán ser publicados en los siguientes medios de comunicación:

I) En un diario de mayor circulación de la localidad donde se encuentre el bien inmueble y el lugar del juicio;

II) En el boletín o medio de comunicación judicial del Distrito Federal o del Estado en que se encuentre el bien y el lugar del juicio.

III) En los tableros de avisos del Juzgado. En caso de que el bien inmueble se encuentre fuera del lugar del juicio los edictos deberán publicarse en el Juzgado que haya librado exhorto, así como en el que lo haya recibido para su debida diligencia; y

En caso de que los bienes inmuebles se encuentren en lugares distintos la publicación de los edictos deberá hacerse en todos ellos, por una sola vez, a través de los medios de comunicación mencionados anteriormente y con la anticipación a la que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 31. En la primera almoneda será postura legal aquella cantidad que cubra las dos terceras partes del valor arrojado por el avalúo, o bien, del valor fijado de común acuerdo por los contratantes.

Artículo 32. Para poder participar en la subasta pública, los licitadores deberán depositar en efectivo, en la institución de crédito que al efecto señale la ley, una cantidad que por lo menos sea igual al diez por ciento del valor de los bienes, arrojado por el avalúo. Sin dicho depósito no podrán participar en la subasta.

Dichos depósitos serán devueltos a sus dueños, acto continúo del remate, excepto aquel depósito que corresponda al mejor postor, el cual se reservará para garantizar el cumplimiento de su obligación y, en su caso, para aplicarlo al precio de venta.

Artículo 33. El ejecutante podrá participar en el remate, para ello no necesitará consignar el depósito a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 34. El postor que se presente en representación de un tercero, deberá contar con poder y cláusula especial y no podrá hacer postura alguna reservándose la facultad manifestar en un momento posterior el nombre de la personal a favor de quien la realizó.

Artículo 35. Desde la publicación del remate y durante éste se pondrán a disposición los avalúos y, en su caso, los planos respectivos.

Antes de la audiencia de remate el Juez revisará el expediente. Asimismo, resolverá cualquier cuestión que se suscite con motivo del remate o durante éste. Contra sus resoluciones no será admisible ningún otro medio de impugnación más que el de responsabilidad.

Artículo 36. La audiencia de remate deberá celebrase en el día y hora señalados para tal efecto y no podrá suspenderse por ningún motivo, observándose las siguientes reglas:

I) El juez presidirá la audiencia y dará inicio a ella pasando lista a los postores que se hayan presentando, concediendo un lapso de treinta minutos para admitir a los nuevos postores que se presenten.

II) Concluido dicho lapso de tiempo, no admitirá más postores y procederá al remate, para lo cual revisará las propuestas que se hubieran presentado, desechando de plano aquellas que no cubran la postura legal, así como aquellas que no hayan sido acompañadas con el billete de depósito.

III) Una vez que el Juez haya calificado las posturas, procederá a darles lectura, a efecto de que los postores presentes puedan mejorarlas, en caso de existir varias posturas, el Juez decidirá cual es la preferente.

IV) Hecha la declaración preferente, el Juez preguntará a los postores que se encuentren presentes si alguno de ellos la mejora; si alguno de ellos la mejora dentro de los cinco minutos siguientes a la pregunta hecha por el Juez, procederá a preguntar de nuevo si alguien mejora la puja realizada y así sucesivamente en relación a las nuevas pujas realizadas y hasta el momento en que pasados cinco minutos de realizada la pregunta respectiva nadie mejore la postura, en cuyo caso, el Juez declarará fincado el remate a favor de quien hubiere hecho la mejor postura y lo aprobará.

Artículo 37. En caso de que no se presentará postor alguno en la primera almoneda, el ejecutante en la misma audiencia de remate, podrá solicitar, la adjudicación de los bienes al precio arrojado por el avalúo que sirvió de base para la subasta, o bien, que se saquen los bienes nuevamente a subasta pública, con reducción del veinte por ciento del valor que sirvió para la primera subasta.

La segunda almoneda o subasta deberá anunciarse y celebrarse conforme a la primera para lo cual deberá observarse las reglas contenidas en el artículo anterior.

Artículo 38. Si tampoco se presentarán postores a la segunda subasta el ejecutante podrá elegir alguna de las opciones siguientes:

I) La adjudicación de los bienes tomando como base el precio que sirvió de base para la segunda almoneda; o

II) La entrega de los bienes, en administración, para que con el producto de los mismos pueda aplicarse al pago de los intereses generados, al capital y a las costas; o

III) Solicitar la celebración de una tercera subasta, sin sujeción de precio.

Artículo 39. Si el ejecutante optó por la administración de los bienes embargados se observará lo siguiente:

I) El Juez ordenará que se le entreguen los bienes con el inventario correspondiente; y que manifieste las personas que éste designe;

II) Las partes mediante convenio establecerán los términos en que deberán administrarse los bienes, así como la forma y época de rendición de cuentas, en caso contrario, los bienes serán administrados conforme a las costumbres del lugar y la rendición de cuentas se hará cada dos meses;

III) Todo lo relativo a la rendición de cuentas se tramitará sumariamente, a través de incidente;

IV) Si se tratará de fincas rústicas, el deudor podrá intervenir en las operaciones de recolección;

V) En caso de que el ejecutante haya realizado el pago de su crédito, intereses y costas con el producto de los bienes, deberá regresarlos de inmediato al ejecutado;

VI) El acreedor puede, en cualquier momento, cesar en la administración, y podrá solicitar que los bienes se saquen a subasta pública, tomando como base para ella el precio que haya servido de base para la segunda subasta;

En caso de no presentarse postores a dicha subasta podrá solicitar la adjudicación de los bienes por las dos terceras partes del valor antes mencionado, haciendo las deducciones respectivas en virtud de la administración previa.

Artículo 40. En caso de que el ejecutante haya optado por la celebración de una tercera subasta y a ella se presentará algún postor que ofreciere las dos terceras partes del valor que sirvió de base para la segunda subasta y aceptará las condiciones de la misma, el Juez fincará el remate.

Si la postura presentada no alcanzará las dos terceras partes a que se refiere el párrafo anterior, el Juez dará vista a las partes por el término de tres días para que el deudor pague al creedor, o bien, para que el acreedor mejore la postura.

Transcurrido el término antes mencionado sin que el deudor haya realizado el pago ni el acreedor haya mejorado la postura, se aprobará el remate.

Artículo 41. Si a la tercera subasta se presentará postor que hiciera postura admisible en relación al precio, pero ofreciendo pagar a plazo o con alguna otra condición, el Juez lo hará saber al acreedor, quien dentro del término de tres días podrá solicitar la adjudicación del bien al precio que sirvió de base para la segunda subasta, en caso de no haber tal solicitud por parte del acreedor, el Juez aprobará el remate en los términos ofrecidos por el postor.

Artículo 42. Aprobado el remate el Juez prevendrá al comprador para que consigne el precio del remate, ante propio Juez en el plazo que éste fije. En caso de que el comprador no hiciere tal consignación o por su culpa la venta dejará de tener efecto, se procederá a una nueva subasta como si no se hubiera celebrado y el postor perderá el depósito realizado, el cual se aplicará íntegramente al crédito del acreedor.

Artículo 43. Una vez consignado el precio el Juez ordenará al deudor el otorgamiento de la escritura de adjudicación respectiva a favor del comprador, en términos de la postura realizada por éste, dentro de los tres días siguientes, apercibiéndolo de que en caso de no hacerlo el Juez lo hará en rebeldía.

Artículo 44. Otorgada la escritura el Juez ordenará al deudor la entrega inmediata de los títulos de propiedad al comprador y pondrá los bienes a disposición del éste, para tal efecto, el Juez podrá utilizar las medidas de apremio necesarias, así como las de desocupación de fincas habitadas por el deudor o terceros que no tuvieran contrato para acreditar el uso, conforme lo establece el Código Civil.

Artículo 45. Con el precio obtenido en el remate se pagará al acreedor, hasta donde alcance, y en caso de haber costas pendientes de liquidar, deberá mantenerse en depósito la cantidad que el Juez estime suficiente para cubrirlas hasta en tanto sean aprobadas las que estuvieran pendientes de pagarse, siempre que el ejecutante formule su liquidación dentro de los ocho días posteriores al depósito, en caso contrario, perderá el derecho de reclamarlas.

Artículo 46. Si la ejecución hubiera sido despachada por un acreedor de segundo o ulterior grado, el Juez ordenará que el importe de los créditos hipotecarios preferentes se consigne ante el juzgado correspondiente y el excedente, si fuera notoriamente inferior o cubriera el crédito del ejecutante, deberá ser entregado sin dilación alguna a éste.

En caso de que dicha cantidad excediere al monto de su crédito se entregará al ejecutante, capital, intereses y las costas liquidadas. Si aplicado lo anterior, hubiere sobrante, se entregará al deudor, a menos que tuviera que ser retenido judicialmente en virtud de otras deudas.

Artículo 47. El acreedor que se haya adjudicado los bienes, reconocerá, en su caso, los créditos de los demás acreedores en mejor lugar, los que deberán ser pagados al vencimiento de sus escrituras y, en caso de haber excedente, deberá entregarse al deudor dicha cantidad, la que deberá ser al contado.

Artículo 48. Si las partes en el contrato pactaron el precio con base en el cual el bien hipotecado habría de ser adjudicado al acreedor, sin haber renunciado a la subasta, el remate se practicará tomando como postura legal la cantidad que exceda del precio fijado para la adjudicación y que sea suficiente para cubrir el monto de lo sentenciado.

En caso de no haber postura legal, el acreedor podrá adjudicarse el bien al precio que se haya pactado en el contrato.

Si en el contrato se fijó precio al bien hipotecado, pero no se ha convenido nada respecto del precio al que deba adjudicarse el bien al acreedor, no habrá necesidad de hacer avalúo y el remate se practicará con base en el precio convenido por las partes en el contrato.

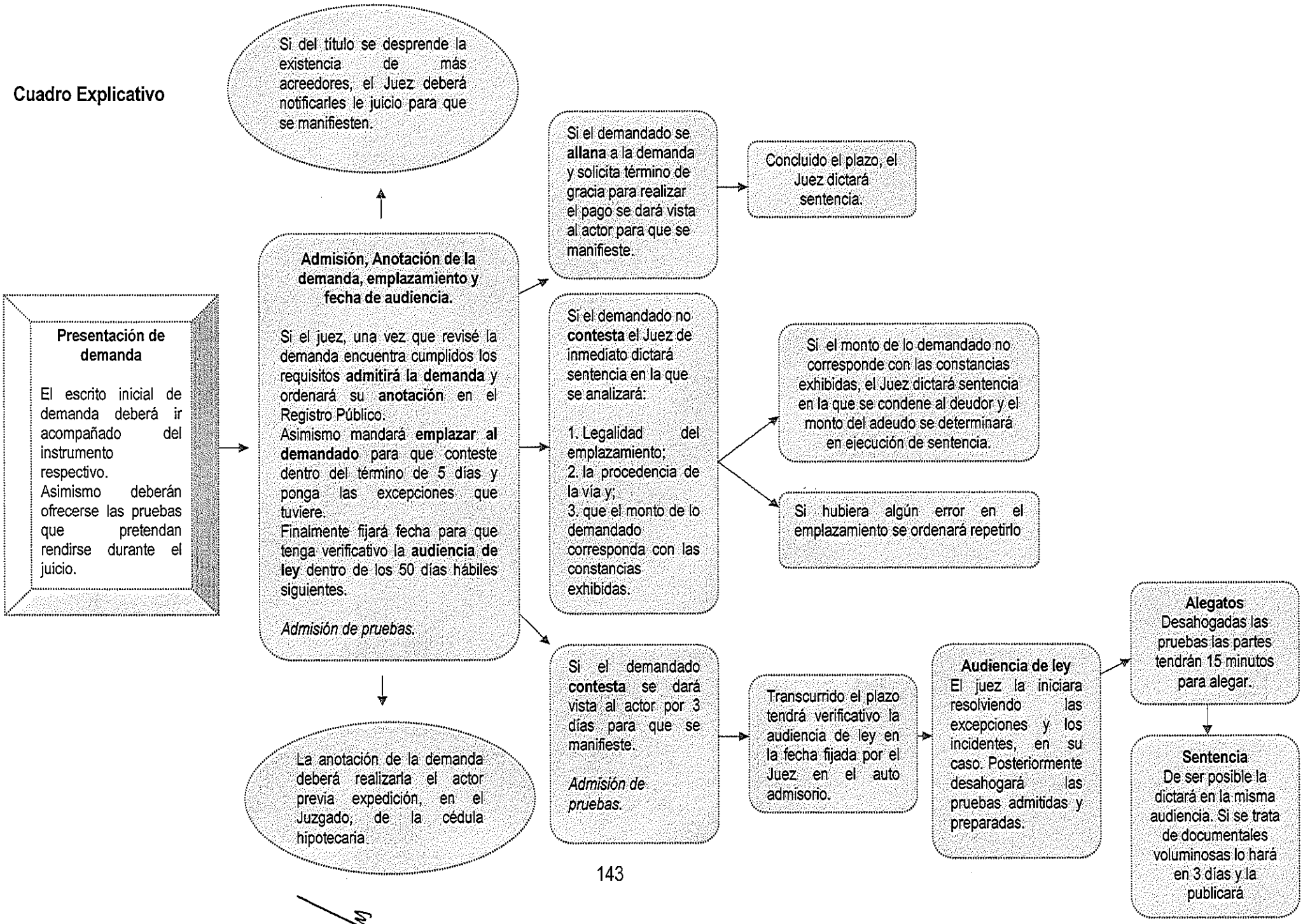
Artículo 49. En todo lo no previsto se observarán las normas establecidas para el juicio ordinario, en cuanto no se opongan a las disposiciones relativas al juicio hipotecario.

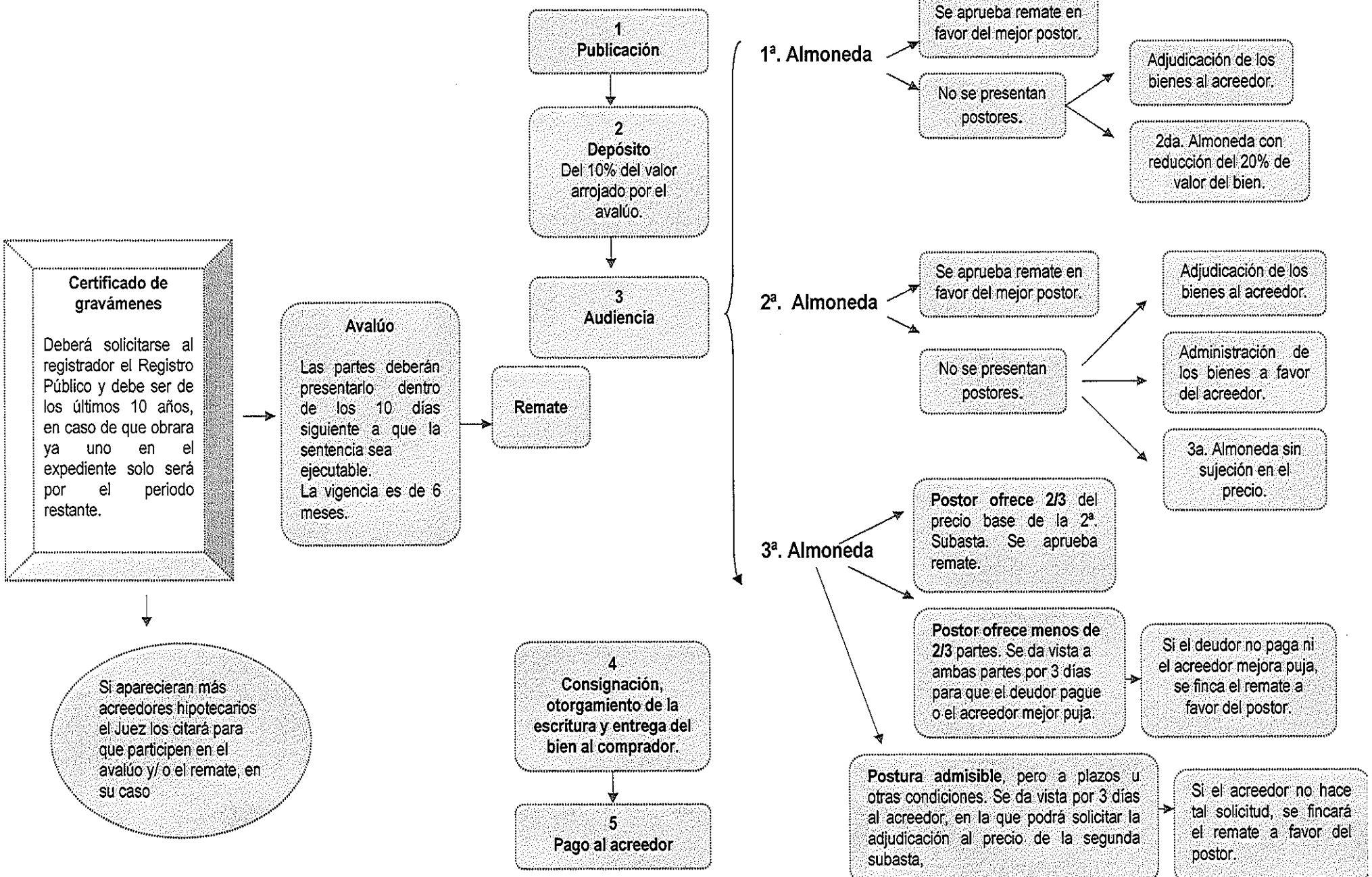
ARTÍCULOS TRANSITORIOS

Artículo Primero. Las normas contenidas en el presente título entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Estado.

Artículo Segundo. Las presentes reglas serán aplicables a los juicios hipotecarios que se promuevan a partir de la entrada en vigor del presente decreto, por lo que los juicios iniciados anteriormente y que se encuentran pendientes, al entrar en vigor el presente título, continuarán rigiéndose por las normas anteriores hasta su conclusión y remate.

Cuadro Explicativo




Certificado de gravámenes
Deberá solicitarse al registrador el Registro Público y debe ser de los últimos 10 años, en caso de que obrara ya uno en el expediente solo será por el periodo restante.
Si aparecieran más acreedores hipotecarios el Juez los citará para que participen en el avalúo y/ o el remate, en su caso
Avalúo
Las partes deberán presentarlo dentro de los 10 días siguiente a que la sentencia sea ejecutable.
La vigencia es de 6 meses.
Remate
1 Publicación
2 Depósito
Del 10% del valor arrojado por el avalúo.
3 Audiencia
1ª. Almoneda
Se aprueba remate en favor del mejor postor.
No se presentan postores.
Adjudicación de los bienes al acreedor.
2da. Almoneda con reducción del 20% de valor del bien.
2ª. Almoneda
Se aprueba remate en favor del mejor postor.
No se presentan postores.
Adjudicación de los bienes al acreedor.
Administración de los bienes a favor del acreedor.
3a. Almoneda sin sujeción en el precio.
3ª. Almoneda
Postor ofrece 2/3 del precio base de la 2ª. Subasta. Se aprueba remate.
Postor ofrece menos de 2/3 partes. Se da vista a ambas partes por 3 días para que el deudor pague o el acreedor mejor puja.
Si el deudor no paga ni el acreedor mejora puja, se finca el remate a favor del postor.
Postura admisible, pero a plazos u otras condiciones. Se da vista por 3 días al acreedor, en la que podrá solicitar la adjudicación al precio de la segunda subasta,
Si el acreedor no hace tal solicitud, se fincará el remate a favor del postor.
4 Consignación, otorgamiento de la escritura y entrega del bien al comprador.
5 Pago al acreedor

3.2. ANÁLISIS DE LA PROPOPUESTA TOMANDO EN CUENTA LOS CRITERIOS JURISPRUDENCIALES Y TESIS RELEVANTES DEL PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN A EFECTO DE EVITAR VICIOS DE INCONSTITUCIONALIDAD

Presentada la propuesta y a efecto de evitar vicios de inconstitucionalidad cabe hacer el siguiente análisis.

En primero término la reducción del plazo para que el demandado ocurra a contestar la demanda interpuesta en su contra fue reducido a cinco días y con ello no se vulnera la garantía de audiencia que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos otorga a todo demandado, pues la citada garantía conforme al criterio de jurisprudencia de la novena época emitido por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia en materia constitucional y publicado con el número 47/1995, consiste en otorgar al demandado la oportunidad de defensa previamente al acto de autoridad y para ello la autoridad tiene la obligación de garantizar la defensa adecuada, para lo cual debe verificar que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento.[99]

---

[99] Registro No. 200234
Localización:
Novena Época
Instancia: Pleno
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
II, Diciembre de 1995
Página: 133
Tesis: P./J. 47/95
Jurisprudencia
Materia(s): Constitucional, Común

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

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

Amparo directo en revisión 2961/90. Opticas Devlyn del Norte, S.A. 12 de marzo de 1992. Unanimidad de diecinueve votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Ma. Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.
Amparo directo en revisión 1080/91. Guillermo Cota López. 4 de marzo de 1993. Unanimidad de dieciséis votos. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretaria: Adriana Campuzano de Ortiz.
Amparo directo en revisión 5113/90. Héctor Salgado Aguilera. 8 de septiembre de 1994. Unanimidad de diecisiete votos. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Raúl Alberto Pérez Castillo.
Amparo directo en revisión 933/94. Blit, S.A. 20 de marzo de 1995. Mayoría de nueve votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Ma. Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.
Amparo directo en revisión 1694/94. María Eugenia Espinosa Mora. 10 de abril de 1995. Unanimidad de nueve votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Ma. Estela Ferrer Mac Gregor Poisot

En virtud de lo anterior, con la citada reducción en el término para que el demandado conteste la demanda no se están afectando la garantía de audiencia, toda vez que no se le deja en estado de indefensión al demandado, por el contrario se le concede un término prudente de cinco días para que ocurra ante el Juez y haga valer las excepciones y defensas que tenga.

En el juicio hipotecario modelo se elimina la posibilidad de que el demandado pueda reconvenir, ello en virtud de la naturaleza de la acción ya que es a través de la vía hipotecaria por la que el acreedor pretende cobrar un crédito que es liquido y se ha hecho exigible y, sobre todo, consta en un título que hace prueba plena.

Adicionalmente se trata de un juicio sumario, que si bien debe cumplir con las formalidades esenciales del procedimiento establecidas en la carta magna, también debe desarrollarse de manera que se garantice la pronta impartición de justicia, de tal manera que si en la propuesta se ha eliminado la posibilidad de que el demandado puede interponer la reconvención no es sino en razón de la naturaleza del juicio y para promover la reducción en el tiempo de sustanciación del procedimiento.

Incluso en la legislación mercantil, el legislador dispuso la no procedencia de la reconvención tratándose del juicio ejecutivo mercantil, ello en virtud de la naturaleza del propio juicio. Refuerza lo anterior, la jurisprudencia número 27/98 emitida por la primera sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de la novena época.[100]

El Tribunal Pleno en su sesión privada celebrada el veintitrés de noviembre en curso, por unanimidad de once votos de los ministros: presidente José Vicente Aguinaco Alemán, Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Mariano Azuela Güitrón, Juventino V. Castro y Castro, Juan Díaz Romero, Genaro David Góngora Pimentel, José de Jesús Gudiño Pelayo, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia, Humberto Román Palacios, Olga María Sánchez Cordero y Juan N. Silva Meza; aprobó, con el número 47/1995 (9a.) la tesis de jurisprudencia que antecede; y determinó que las votaciones de los precedentes son idóneas para integrarla. México, Distrito Federal, a veintitrés de noviembre de mil novecientos noventa y cinco.

[100]No. Registro: 196,226
Jurisprudencia
Materia(s):Civil
Novena Época
Instancia: Primera Sala
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo: VII, Mayo de 1998
Tesis: 1a./J. 27/98
Página: 318

RECONVENCIÓN, IMPROCEDENCIA DE LA, EN JUICIOS EJECUTIVOS MERCANTILES.

El hecho de que el Código de Comercio no establezca expresamente la procedencia de la reconvención en juicios ejecutivos mercantiles, como sí lo hace en relación con los juicios mercantiles ordinarios en su artículo 1380, obedece a que la voluntad del legislador fue limitarla a estos últimos, voluntad que, por lo demás, es congruente con la propia naturaleza de los juicios ejecutivos, que tienen por objeto llevar a cabo el cobro de créditos ciertos, líquidos y exigibles, que constan en algún título que tiene fuerza suficiente para constituir, por sí mismo, plena probanza; es decir, no se dirigen, en principio, a declarar derechos dudosos o controvertidos, sino a llevar a efecto los que se hayan reconocido por actos o en títulos de tal fuerza, que constituyen una presunción juris tantum de que el derecho del actor es legítimo y está suficientemente probado, para que sea desde luego atendido. En esa tesitura, debe

En la propuesta presentada se menciona también la posibilidad de que el acreedor o la persona que éste señale, no obstante que el deudor haya aceptado el cargo de depositario al contestar la demanda, pueda solicitar al Juez la posesión del bien hipotecado, para lo cual debe garantizar los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse con tal posesión.

Dicho acto no debe considerarse violatorio de la garantía de audiencia aludida anteriormente, toda vez que se esta dando oportunidad al demandado de defenderse ya que el Juez deberá resolver la remoción vía incidental con lo cual, el Juez en su papel de autoridad durante en juicio, dará al demandado la oportunidad de manifestarse al respecto, respetándose así la garantía de audiencia y garantizando la debida defensa a favor del demandado.

En relación a la preparación de las pruebas admitidas, si bien es cierto que tal carga corresponde a las partes, también lo es que en nuestra propuesta se prevé la posibilidad de que las partes manifiesten al juez, al momento de ofrecerlas su imposibilidad para hacerlo, en cuyo caso el Juez actuando como auxiliar de la parte oferente de la prueba deberá expedir los oficios a las autoridades correspondientes, citará a los testigos y peritos respectivos; sin que lo anterior sustituya la obligación de las partes de preparar las pruebas ya que una vez expedidos los oficios o, en su caso, las citaciones respectivas, la parte oferente de la prueba deberá encargarse de realizar las citaciones y de entregar los oficios correspondientes y una vez hecho esto deberá acreditar su recepción ante el juzgado antes de la celebración de la audiencia de ley.

Sólo en caso de que hecho lo anterior, las pruebas admitidas y preparadas no pudieran desahogarse en la audiencia de ley, el Juez dejará de recibirlas y las declarará desiertas por causa imputable al oferente.

En virtud de lo anterior, el hecho de que el Juez declare desierta alguna de las pruebas admitidas y deje de recibirla no constituyen en modo alguno violación a la garantía de audiencia, toda vez que con tal disposición lo que se pretende es evitar que por falta de preparación de las pruebas admitidas a causa de la negligencia, descuido o falta de interés de la parte oferente los juicios hipotecarios promovidos se dilaten.

Asimismo y en razón de la prontitud y expeditez en la impartición de justicia que se propone, es que no debe permitirse que por irresponsabilidad o negligencia de la parte oferente de la prueba pueda diferirse la audiencia de ley alegando falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas, pues permitirlo constituiría un detrimento en la celeridad que se pretende dar al procedimiento.

---

concluirse que la reconvención es improcedente en los juicios ejecutivos mercantiles, ya que, de lo contrario, se estaría desvirtuando su naturaleza.

Contradicción de tesis 76/97. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Noveno Circuito. 15 de abril de 1998. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Miguel Ángel Ramírez González.

Tesis de jurisprudencia 27/98. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintinueve de abril 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.

Lo anterior ha sido analizado en criterio aislado en materia civil por el Séptimo Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito y publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su gaceta con el número de tesis I.7o.C.6 C.[101] con motivo del las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario.

---

[101] Registro No. 199584
Localización:
Novena Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
V, Enero de 1997
Página: 427
Tesis: I.7o.C.6 C
Tesis Aislada
Materia(s): Civil

ARRENDAMIENTO. EL DECRETO DE CATORCE DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES, POR EL QUE, ENTRE OTROS, FUERON REFORMADOS LOS ARTICULOS 960, FRACCION I, Y 961, DEL TITULO DECIMO SEXTO BIS, DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, NO ES LIMITATIVO DE LA GARANTIA DE AUDIENCIA Y DE DEFENSA.

De como están redactados los artículos 960, fracción I, y 961, del título décimo sexto bis, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se advierte el principio que los regula, que desde un plano general, es aquel que deja a las partes la carga de realizar todas las actuaciones necesarias para la prosecución del juicio, pero también el propósito del legislador de que las controversias se resuelvan a la brevedad posible. Así lo establece el primero de los citados numerales, al señalar que la preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, quienes deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas. La disposición también prevé la intervención del Juez, pero sólo a fin de auxiliar a las partes oferentes, siempre y cuando demuestren estar imposibilitadas para preparar debidamente el desahogo de las pruebas ya admitidas. La función del juzgador, en tal supuesto, se concretará a lo siguiente: a) Expedir los oficios o citaciones; b) Realizar el nombramiento de peritos, incluso el del perito tercero en discordia; y, c) Poner a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones correspondientes. Lo anterior tiene como presupuesto un procedimiento ágil y expedito y la intención de que las partes preparen las pruebas, a fin de que éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley. De esta manera, se advierte que: 1. A las partes corresponde preparar las pruebas que ofrezcan, deber que se traduce en presentar a los testigos, los peritos y las restantes probanzas admitidas. 2. Tal obligación no queda sustituida en caso de que tengan imposibilidad y la demuestren al Juez. En esa hipótesis, el juzgador intervendrá para auxiliar, limitándose a aquellos aspectos señalados con antelación. 3. Así, las partes deberán recoger los oficios y citaciones respectivos, cuando el Juez los ponga a su disposición y entregarlos o presentarlos a quien corresponda. Una vez hecho esto, la oferente habrá de exhibir ante el juzgador las copias de dichos oficios y citaciones con los signos o sellos que demuestren su recepción con las anotaciones respectivas, antes de la fecha fijada para la celebración de la audiencia, así como las pruebas de que se trate. 4. En el supuesto de que no obstante las gestiones realizadas, no se haya dado respuesta concreta al oficio o petición del Juez, la parte oferente así habrá de manifestarlo antes de la celebración de la audiencia, a fin de que no se deseche la probanza por causa a ella imputable. Ahora bien, el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece en sus diferentes fracciones las reglas para celebrar la audiencia de ley. La primera, es que el Juez deberá estar presente y exhortar a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición. De no suceder esto último, se pasará al desahogo de pruebas. La segunda gira en torno a dos situaciones: que estén o no preparadas las pruebas. Si acontece lo primero, se desahogarán las probanzas, las partes alegarán lo que a su interés convenga y el Juez dictará la resolución que corresponda. En caso de que no estén preparadas, se dejarán de recibir, se declararán desiertas por "causas imputables a la parte oferente", y la audiencia continuará, pues no podrá suspenderse ni diferirse en ningún caso "por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas". Como queda de manifiesto con lo hasta aquí apuntado, la normatividad a que se ha hecho referencia de ninguna manera es una limitante de la garantía de audiencia y defensa de los gobernados, pues no es exacto que por razones no imputables a la parte oferente se quede ésta sin las pruebas que le fueron admitidas

En este mismo sentido y específicamente tratándose de la prueba testimonial, les es aplicable el mismo razonamiento, si la parte oferente al momento de ofrecer al prueba, manifiesta al Juez su imposibilidad de prepararla, el Juez en su auxilio mandará citar al testigo apercibiéndolo con la aplicación de una sanción monetaria y en caso de que una vez auxiliado el oferentes por el Juez, el testigo no se presente el día y hora fijado par que tenga verificativo la audiencia de ley en la que deberá desahogarse la probanza, el Juez podrá dejar de recibirla y la declarará desierta.

Lo anterior, no infringe la garantía de audiencia contenida en el artículo 14 Constitucional, toda vez que si bien es cierto que, como se menciono anteriormente, la autoridad tiene la obligación de vigilar que se cumplan con las formalidades esenciales del procedimiento, y una de ellas es garantizar la oportunidad de ofrecer y desahogar las pruebas en que se finque la defensa; también lo es que la parte oferente ya contó con el tiempo y auxilió oportunos para hacerlo y es en razón de su negligencia o irresponsabilidad que no puede desahogarse tal probanza en la audiencia de ley, en consecuencia es totalmente valido que en aras de los principio de celeridad y

---

oportunamente, cuenta habida de que lo que en realidad está sancionando el legislador es la dilación del procedimiento, merced a la falta de preparación de las pruebas admitidas, en virtud de una trampa procesal o bien por negligencia, descuido o desinterés de la parte oferente. Lo anterior se pone de relieve si se toma en cuenta la Exposición de Motivos del Decreto que reformó, adicionó y derogó diversas disposiciones, entre otras, el título décimo sexto bis, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de donde se desprende que fue preocupación del legislador la existencia de un proceso en materia de arrendamiento con múltiples etapas procesales distintas para llegar a la resolución correspondiente, de aquí su propuesta de un procedimiento ágil y expedito, tendiente a eliminar prácticas indebidas y a reducir el caudal de asuntos inquilinarios, buscando así crear condiciones de equidad entre arrendador y arrendatario, espíritu mismo de la reforma planteada, entre otros, en los ya referidos artículos 960, fracción I y 961, del citado título décimo sexto bis, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, a propósito de lo cual el legislador abundó, expresando como objetivo la resolución de las controversias derivadas del arrendamiento inmobiliario a la mayor brevedad. Así las cosas, cuando la parte interesada no prepare la prueba de que se trate, al no presentar a los testigos, a los peritos o aquellas pruebas que le hayan sido admitidas por el Juez o cuando habiendo manifestado imposibilidad para ello, no hubiere recogido los oficios o citaciones con la debida oportunidad, no obstante haber estado a su disposición, o habiéndolo hecho no demuestra que los entregó a quien debía hacerlo, que no lo hizo oportunamente, o bien, que no se le entregaron las probanzas, pese a sus gestiones, como se desprende del artículo 961, fracción II, de la ley adjetiva civil, el Juez dejará de recibir las pruebas y las declarará desiertas por causas atribuibles a la oferente. En consecuencia, como ya se indicó, no es verdad que por causas no imputables a las partes, se queden sin pruebas ofrecidas y admitidas oportunamente; ello además, porque lo pretendido por el legislador con la reforma de los preceptos en comento, es que atentos los principios de prontitud y expeditez en la impartición de justicia, la parte oferente que irresponsablemente dejó de preparar las pruebas ya admitidas, sufra las consecuencias de su conducta, motivo por el que, al evidenciarse su negligencia, bajo ningún supuesto habrá de diferirse (dilatar, retrasar o demorar) o suspenderse (detener o interrumpir) la audiencia respectiva con detrimento del espíritu de celeridad en el procedimiento que dominó la reforma. En tales condiciones, teniendo que ver la normatividad de los artículos 960, fracción I y 961, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sólo respecto de las probanzas no preparadas por causa imputable a quien las ofreció, pero no de aquéllas que, habiéndose preparado debidamente, no pueden desahogarse por causas ajenas a su voluntad, es inexacto que las disposiciones de referencia sean limitativas de la garantía de audiencia y defensa y, por ende, inconstitucionales.

SEPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3847/95. Servialuminio, S.A. de C.V. 15 de noviembre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Adolfo Olguín García. Secretaria: Clara Eugenia González Avila Urbano.

participación de las partes en el procedimiento deje de recibirse la probanza al oferente y sea declarada desierta por el Juez.[102]

---

[102]Novena Época
Instancia: Pleno
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
X, Noviembre de 1999
Página: 33
Tesis: P./J. 132/99
Jurisprudencia
Materia(s): Constitucional, Civil

PRUEBAS EN EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO. LA DECLARACIÓN DE SU DESERCIÓN POR CAUSAS IMPUTABLES AL OFERENTE PREVISTAS EN LOS ARTÍCULOS 960, FRACCIÓN II, Y 961, FRACCIÓN II, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, NO VIOLA LA GARANTÍA DE AUDIENCIA.

De los mencionados preceptos legales se aprecia que dentro del procedimiento especial de arrendamiento inmobiliario, se impone al oferente de una prueba la carga procesal de preparar su desahogo y demostrar haber cumplido con la misma, so pena de declarar desierta la probanza por causas a él imputables, lo que no viola en perjuicio del oferente la garantía de audiencia consagrada en el párrafo segundo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que de la interpretación sistemática de las disposiciones legales relacionadas, y en especial del artículo 960, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende que al que ofrece la prueba se le otorgan las oportunidades de alegar y demostrar la imposibilidad de preparar la probanza, de modo que surtida esta hipótesis ya corresponde al juzgador ordenar su preparación, de donde se concluye que no se viola en perjuicio de la oferente la garantía invocada.

Amparo directo en revisión 166/96. Adulfo Luna Aguilar. 5 de diciembre de 1996. Unanimidad de diez votos. Ausente: Humberto Román Palacios. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Armando Cortés Galván.
Amparo directo en revisión 674/97. Grupo Operador de Franquicias, S.A. de C.V. y coag. 3 de febrero de 1998. Unanimidad de diez votos. Ausente: Humberto Román Palacios. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Felipe Alfredo Fuentes Barrera.
Amparo directo en revisión 3286/98. Enrique Vázquez Vázquez. 24 de agosto de 1999. Unanimidad de diez votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Secretario: Homero Fernando Reed Omelas.
Amparo directo en revisión 2933/97. Horacio Cortina López. 24 de agosto de 1999. Unanimidad de diez votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Juventino V. Castro y Castro. Secretario: Roberto Javier Ortega Pineda.
Amparo directo en revisión 2687/98. Adrián Chávez Juárez. 24 de agosto de 1999. Unanimidad de diez votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Antonio Espinoza Rangel.
El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veintiséis de octubre en curso, aprobó, con el número 132/1999, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintiséis de octubre de mil novecientos noventa y nueve.

Registro No. 208706
Localización:
Octava Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
XV-II, Febrero de 1995
Página: 484
Tesis: VI.1o.56 K
Tesis Aislada
Materia(s): Común

Finalmente en lo relativo a las pruebas es menester mencionar que de la propuesta de advierte que las partes tienen diez días, contados a partir de que la sentencia sea ejecutable, para presentar su avalúo y en caso de que alguna de las partes no le presente se entenderá su conformidad con el avaluó practicado y presentado por la parte contraria.

Lo anterior es así en virtud de que se ha garantizado a las partes la oportunidad de ofrecer el avalúo respectivo en el término mencionado anteriormente y en defensa de una impartición pronta y expedita, tal y como lo ordena la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, razones suficientes para determinar que si una de las partes no ejerce el derecho concedido, se entenderá su consentimiento con el avalúo presentado por su contraria, y con ello tampoco se vulnera la garantía de audiencia pues no se deja, en ningún momento, en estado de indefensión a la parte que dejo de ejercer su derecho.

En este sentido se ha pronunciado el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito en su tesis aislada en materia civil, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su gaceta.[103]

PRUEBA TESTIMONIAL EN EL AMPARO. LA FALTA DE PRESENTACION DE LOS TESTIGOS EN LA AUDIENCIA CONSTITUCIONAL PARA SU DESAHOGO, FACULTA AL JUEZ DE DISTRITO PARA DECLARARLA DESIERTA.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 151 de la Ley de Amparo, se desprende en primer lugar que la información testimonial se desahoga en la audiencia constitucional, y en segundo lugar que el oferente debe aportar los elementos necesarios para ello, como lo es exhibir el interrogatorio respectivo al momento de anunciarla y presentar a los testigos al celebrarse la audiencia constitucional. El único caso de excepción en términos del artículo 167 del Código Federal de Procedimientos Civiles, aplicado supletoriamente a la ley de la materia, es cuando éste al anunciar la prueba manifiesta su imposibilidad para lograr su comparecencia, debiéndose señalar su domicilio respectivo, para que el juez de Distrito tenga la obligación de citarlos, con el apercibimiento correspondiente. Siendo así, la circunstancia de que no se hubiera prevenido al oferente para que presentara a sus testigos en la audiencia constitucional, ello no quiere decir que el a quo al declararla desierta actúe en forma rigorista, sino atento a lo previsto en el citado artículo 151 de la Ley de Amparo.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 3/90. Manuel Tenchil Ramírez y otros. 10 de febrero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Roberto Javier Sánchez Rosas.

Amparo en revisión 222/88. José Tomás Enrique Ramos Machorro. 9 de agosto de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Martín Amador Ibarra.

[103] **Registro No.** 211696
Localización:
Octava Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
XIV, Julio de 1994
Página: 702
Tesis Aislada

Finalmente y en relación a la publicación del remate cabe hacer notar que en la propuesta se advierte la posibilidad de que la subasta sea publicada por una sola vez en un diario de mayor circulación, en el boletín judicial y en los estrados del juzgado, todos ellos del lugar donde se encuentre el bien inmueble.

Ahora bien, la publicación deberá de realizarse dentro de los treinta días anteriores a la fecha fijada para la subasta, siempre y cuando no se haga cinco días antes del remate.

Lo anterior encuentra su fundamento en el hecho de que el fin que se persigue con la publicación de la subasta es convocar a postores que concurran a la diligencia de remate para que el bien pueda rematarse al mayor precio posible y con el producto pueda pagarse al acreedor el crédito que reclama.

Por otro lado, el hecho de que la publicación se realice por una sola vez es en razón de que hacerlo por más veces convertiría al acto de publicación en una práctica engorrosa que iría en contra de la finalidad del juicio hipotecario y principalmente en contra de los principios de sencillez y prontitud en el juicio.

Aunado a lo anterior, con la publicación de los edictos por una sola vez se disminuye la onerosidad de tal acto y se contribuye a que esta etapa del proceso se más ágil y expedita.

Materia(s): Civil

PERITO QUE NO RINDE DICTAMEN. (LEGISLACION DE PUEBLA).

Cuando una de las partes designa a su perito para integrar la prueba respectiva ofrecida por su contraria, pero a pesar de que el perito acepta el cargo no emite su dictamen en el término concedido, debe tenerse a aquélla por conforme con el dictamen del perito de la contraparte, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 353 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 451/90. Sucesión de Manuel Aquino Ramírez. 23 de octubre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Ponente: José Mario Machorro Castillo.

3.3. CONCLUSIONES

Es claro que los juicios hipotecarios en la actualidad presentan una dilación significativa en cuanto al procedimiento, lo anterior se debe esencialmente a que las normas que lo regulan impiden que el juicio de desarrollo de manera pronta y expedita.

En virtud de lo anterior y como se mencionó a lo largo del presente estudio, se requiere perfeccionar las reglas procesales de tal forma que tanto las partes involucradas en la controversia hipotecaria como el juzgador cuenten con las herramientas necesarias para que la tramitación de dichos juicios se desarrolle ágilmente.

Precisamente en respuesta a tal necesidad se han propuesto diversos cambios a las normas procesales que regulan las diversas etapas del juicio hipotecario, con las cuales se incentiva a las partes a impulsar el procedimiento, y permite al juzgador resolver de manera expedita, respetando, en todo momento, la garantía de audiencia de la que goza todo gobernado.

Asimismo, con la propuesta se pretende generar eficiencia normativa en materia hipotecaria, lo cual permitirá a los acreedores hipotecarios la posibilidad de una ágil ejecución de sus créditos, creando con ello confianza en los agentes encargados de otorgar este tipo de créditos en México, e incentivándolos a reducir las tasas de interés.

Con el objetivo de hacer que el presente estudio tenga una aplicación práctica se han incorporado tres anexos al mismo, el primero consiste en una exposición de motivos que permite a cualquier entidad pública que presente una iniciativa en este sentido explicar las ventajas que tendría la implementación del juicio hipotecario modelo, el segundo consiste en un modelo de iniciativa de reformas al Código de Procedimientos Civiles para adoptar el juicio hipotecario modelo y el tercero es una carta abierta de la Asociación de Bancos de México en la cual se promueva la adopción del juicio hipotecario modelo.

Finalmente, el planteamiento de reforma a las reglas que norman el juicio hipotecario permite reducir, significativamente, el costo en que incurren las partes durante su tramitación, así como el costo que debe soportar el Estado en la impartición de justicia.

3.4. ANEXOS

3.4.1. Exposición de motivos

La reforma propuesta responde a la necesidad de garantizar al gobernado una impartición de justicia pronta y expedita, conforme lo señala la Constitución Política, en materia del juicio hipotecario, toda vez que, actualmente los procesos seguidos con motivo del ejercicio de la acción hipotecaria han mostrado una dilación excesiva.

En consecuencia, la propuesta presentada tiene como principal objetivo perfeccionar las disposiciones relativas al título que regula el juicio hipotecario y con ello permitir que los juzgadores desarrollen los procedimientos de manera pronta y expedita, asegurando con ello la equidad entre las partes y una impartición de justicia real y verdadera.

La propuesta presentada pretende reformar el título correspondiente al juicio hipotecario, para logra eficiencia normativa que sirva de base para incentivar a los agentes encargados de otorgar créditos hipotecarios a reducir las tasas de interés de los mismos, protegiendo los intereses de los usuarios, así como garantizar la seguridad jurídica.

Uno de los cambios que se propone es reformar las disposiciones relativas al auto admisorio de demanda, en el que una vez cumplidos los presupuestos procesales, además de admitir la demanda, se ordenará su anotación en el Registro Público, el emplazamiento, se admitirán las pruebas que procedan y se fije la fecha y hora para que tenga verificativo la audiencia de ley, la cual no podrá suspenderse por ningún motivo.

Con lo anterior se contribuye a que el procedimiento sea más ágil y expedito reduciendo así los costos en que incurren tanto las partes como el Estado en la impartición de justicia y se propicia una mayor seguridad jurídica para los acreedores, con lo que se verán incentivados a reducir las tasa de interés.

La reforma presentada propone diversos cambios en la sustanciación del juicio, como es la reducción del tiempo para que el demandado conteste la demanda y la imposibilidad de que éste pueda promover la reconvención, lo anterior, en virtud de la naturaleza del juicio y respetando siempre la garantía de audiencia de la que goza todo gobernado, eliminando con ello la posibilidad de que el deudor pueda utilizar la acción reconvencional como excepción, en el entendido de que se dejan a salvo los derechos del deudor para que los ejerza en un juicio diverso.

Con los cambios propuestos también se promueve que la etapa probatoria sea más ágil y expedita, para ello se plantean plazos fatales, eliminando con ello dilación en la preparación y desahogo de pruebas, e incentivando a las partes al impulso del proceso. Lo anterior debido a que las disposiciones actuales que regulan esta etapa permiten dilaciones que son aprovechadas para retardar el desarrollo del proceso.

Asimismo, se advierte la posibilidad de que las partes al ofrecer las pruebas puedan manifestar su imposibilidad de preparar, directamente, algunas de la pruebas admitidas, para lo cual se faculta al juzgador para que en auxilio del oferente libre los oficios, citaciones y haga los

nombramientos respectivos a efecto de que oferente se encargue de diligenciar dichos oficios y citaciones y acredite su recepción por parte de la autoridad o persona a quien vaya dirigido.

Con estas disposiciones se logra incentivar a las partes para que participen en el desarrollo del proceso y con ello se sanciona la irresponsabilidad o negligencia del oferente, contribuyendo así a eliminar dilaciones innecesarias durante el proceso.

En virtud de los motivos anteriormente expuestos, se somete a la consideración de Congreso del Estado la siguiente iniciativa de:

DECRETO DE REFORMA A DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO DEL PROCEDIMIENTOS CIVILES [DEL/PARA] EL ESTADO DE [NOMBRE DEL ESTADO] EN MATERIA DEL JUICIO [ESPECIAL] HIPOTECARIO

3.4.2. Carta de iniciativa de reforma promovida por el ejecutivos local

DIPUTADOS QUE INTEGRAN LA ____ LEGISLATURA
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO

INICIATIVA DE DECRETO DE REFORMA A DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO DEL PROCEDIMIENTOS CIVILES [DEL/PARA] EL ESTADO DE [NOMBRE DEL ESTADO] EN MATERIA DEL JUICIO [ESPECIAL] HIPOTECARIO

[Nombre de Gobernador], Gobernador Constitucional del Estado de [nombre del Estado], en ejercicio de las atribuciones que me confieren los artículos [__], fracción [__] de la Constitución Política del Estado, me permito someter a consideración de este H. Congreso del Estado la presente iniciativa por la que se pretende reformar diversas disposiciones del Código del Procedimientos Civiles [del/para] el Estado de [nombre del Estado] en materia del Juicio [Especial] Hipotecario, propuesta que tiene por objeto agilizar la tramitación de los juicios hipotecarios y con ello incentivar la baja en las tasas de interés del crédito hipotecario, con base en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

3.4.3. Carta compromiso

A QUIEN CORRESPONDA

PRESENTE

En la actualidad el producto bancario que ha presentado un mayor dinamismo ha sido el crédito hipotecario, situando a los bancos como los principales agentes que impulsaron la industria de la vivienda en el sector privado.

No obstante lo anterior, es necesario generar, de manera conjunta con las autoridades competentes, un marco legal eficiente en materia hipotecaria que contribuya a la consolidación de la banca como promotora del desarrollo económico del país.

Dentro de los objetivos que sustenta la Asociación de Bancos de México esta el de presentar ante las diversas autoridades propuestas de actualización de leyes, regulaciones, circulares, reglas y disposiciones que se considere necesario revisar para adecuarlas a la cambiante realidad del sistema financiero y de la economía en su conjunto, así como para acercarlas a las prácticas internacionales de forma que se mantenga o eleve la competitividad de las instituciones que operan en México.

En virtud de lo anterior y con el fin de generar condiciones de eficiencia en el marco normativo relativo a la materia hipotecaria, la Asociación de Bancos de México, propone a todas las Entidades Federativas de los Estados Unidos Mexicanos así como al Distrito Federal reformar las reglas que actualmente norman el procedimiento hipotecario, de manera que garanticen un fácil acceso a este tipo de procedimientos y que su tramitación se desarrolle de manera expedita de tal manera que el tiempo necesario para la ejecución de los créditos hipotecarios se reduzca significativamente.

La asociación de Bancos de México esta conciente de que con la reforma a las reglas procesales del juicio hipotecario se promueve un marco legal adecuado para el sano desarrollo tanto de la materia hipotecaria como del sector bancario y contribuye a que en aquellos Estados que adopten dicha normatividad sean considerados como de bajo riesgo los créditos con garantía hipotecaria.

En consecuencia, la Asociación de Bancos de México se compromete a que en aquellas Entidades que aprueben las reformas en materia hipotecaria propuestas se promoverá la reducción en las tasas de interés de los créditos que otorguen las Instituciones Financieras para la adquisición de viviendas con ese tipo de garantías.

Por ultimo, La Asociación de Bancos de México preocupada por la administración de justicia y por un real y efectivo estado de derecho pone a su consideración la propuesta de

reforma a las normas procesales en materia hipotecaria con el fin de garantizar tanto a la población en general como al sector bancario certeza jurídica en las actividades económicas.