

## **DOGMÁTICA DE LA ACCIÓN REAL HIPOTECARIA ANTE LOS JUECES DE PAZ CIVIL**

*Enrique Salgado Segura\**

Muchos han sido y serán los casos en que se ejerciten ante los Juzgados de Paz Civil acciones reales hipotecarias, y como tantas de ellas, se tendrá que decidir la vía en la que deberá admitirse y substanciararse dicha acción.

El presente trabajo es un análisis jurídico desde el punto de la ley procesal vigente, de la vía en que deberá admitirse la acción real hipotecaria cuando se hace valer ante los Jueces de Paz Civil para su correcta y legal substanciación, y tiene como finalidad la crítica constructiva de los estudiantes, abogados postulantes, juzgadores y estudiosos del Derecho en general, para perfeccionar los conceptos e interpretación de la ley que aquí se vierte, y encontrar mejores caminos para dar cumplimiento al mandato constitucional de que los Tribunales deberán impartir justicia de manera

---

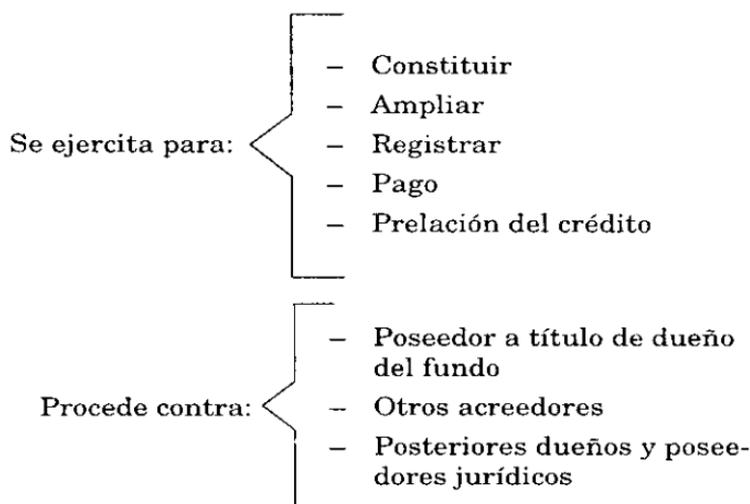
\* Juez Vigésimo Segundo de Paz Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

pronta y expedita y en los plazos y términos que fijen las leyes.

En estos términos, y sin más preámbulo, la acción real hipotecaria está contenida en el artículo 12 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que al efecto establece:

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

Esquemáticamente, la acción hipotecaria se ejercita para y en contra de:



Asimismo, el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles determina:

Artículo 468.— Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación, división, registro y extinción de una hipoteca, así como su nulidad, cancelación, o bien, el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura pública o escrito privado, según corresponda en los términos de la legislación común, y registrado en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que éste sea exigible en los términos pactados o bien conforme a las disposiciones legales aplicables.

Por lo que al cuadro que antecede debemos agregar:



El precepto arriba transcrito se encuentra ubicado en el Capítulo III, "Del juicio hipotecario", del Título Séptimo, "De los juicios especiales y de las vías de apremio", e introduce otros fines de la acción hipotecaria, como son la división, extinción, nulidad y cancelación del gravamen real, los cuales no se contienen en el artículo 12 antes referido.

A este respecto, y a nuestra consideración, de alguna manera las finalidades introducidas en el artículo 468 ya se encontraban contenidas en la acción negatoria a que se refiere el artículo 10 del Código procesal civil invocado, pues en éste se hace referencia a que: "Procederá la acción negatoria para obtener la declaración de libertad, o la de reducción de gravámenes de bien inmueble... la tildación o anotación en el Registro de la Propiedad, y conjuntamente, en su caso, la indemnización de daños y perjuicios...", al ser la división una reducción, y la extinción, la nulidad y la cancelación una liberación del gravamen real. Independientemente de esto, el precepto establece otros objetivos de la acción hipotecaria que permite a las partes acceder a la vía especial hipotecaria, para que en ésta se substancien sus pretensiones.

Además del artículo 468 antes invocado, debemos tener presente que el artículo 462 del Código procesal hace referencia a que en los casos en que el crédito que se pretende cobrar se encuentre garantizado con hipoteca, el acreedor podrá ejercitar su acción tanto en la vía especial hipotecaria, como en la ejecutiva o en la ordinaria, lo que claramente finca la posibilidad de que la acción hipotecaria, en todas

sus especies, se pueda tramitar en las tres diversas vías referidas, a saber:

- Acción real hipotecaria: {
- vía especial hipotecaria
  - vía ejecutiva
  - vía ordinaria

A este respecto, y en tratándose de la Justicia de Paz Civil, se tendrá que decidir la vía en que se van a admitir los juicios en los que se deduce una acción hipotecaria, pues de conformidad con los artículos 462 y 468 invocados, el acreedor que tenga su crédito garantizado con hipoteca podrá deducir su acción en la vía especial hipotecaria, en la ejecutiva o en la ordinaria. Consecuentemente, debemos distinguir que la vía especial hipotecaria se encuentra regulada en el Capítulo III, del Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sin que en la legislación mercantil se contemple un juicio especial hipotecario; el juicio ejecutivo se encuentra regulado tanto en el de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, como en el de Comercio, y el juicio ordinario también está regulado en ambos cuerpos procesales.

Por lo que en el caso de que el actor deduzca su acción en la vía especial hipotecaria, debemos aplicar el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; en el caso de que lo haga proponiendo la vía ejecutiva debemos decidir si se admite en la vía ejecutiva mercantil o en la civil, y en caso de la ordinaria, si se admite en la ordinaria mercantil o en la civil. Este problema de duplicidad de vías por la materia se tendrá que resolver de conformidad a la natu-

raleza del acto de comercio, en términos de los artículos 1, 4, 75, 1049 y 1055 del Código de Comercio.

El problema de la vía ante la Justicia de Paz Civil no se suscita en los casos de la vía ejecutiva mercantil ni de la ordinaria mercantil, dada la jurisdicción concurrente de que gozan los Jueces de Paz Civil en términos del artículo 104, fracción I, de la Constitución General de la República; pero sí hay problema de vía en los casos de la especial hipotecaria, de la ejecutiva civil y de la ordinaria civil, pues de conformidad con los artículos 1, 2 y 40 del Título Especial de la Justicia de Paz, y 71 fracción I de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, los juicios ante los Juzgados de Paz Civil deberán substanciarse conforme a las reglas del propio título especial, y únicamente se aplicarán las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles y de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal en lo que fuere necesario para completarlo, siempre y cuando no se oponga directa o indirectamente a dicho título especial.

Luego entonces, cuando se plantee una acción hipotecaria ante los Jueces de Paz Civil se tendrá que decidir la vía en que se admitirá, y el posible conflicto de vía tendrá que resolverse suficiente y adecuadamente fundado y motivado, siendo que en estricto sentido jurídico procesal, y desde nuestro punto de vista, este problema se deberá resolver en términos del principio de especialidad a que se refiere el artículo 55 del Código de Procedimientos Civiles y del artículo 11 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la

letra establecen: “Artículo 55.— Para la tramitación y resolución de los asuntos ante los tribunales ordinarios, se estará a lo dispuesto por este código, sin que por convenio de los interesados puedan renunciarse los recursos ni el derecho de recusación, ni alterarse, modificarse o renunciarse las normas del procedimiento...” y el “Artículo 11.— Las leyes que establecen excepción a las reglas generales, no son aplicables a caso alguno que no esté expresamente especificado en las mismas leyes.”.

De lo que se colige que en tratándose de la vía por materia civil y no mercantil, el Juez de Paz Civil del conocimiento deberá admitirla en la vía especial de justicia de Paz Civil a que se refieren los artículos 1 a 47 del Título Especial de la Justicia de Paz; sin que haya la posibilidad jurídica, suficientemente fundada y motivada, para que la admita en la vía especial hipotecaria, en la vía ejecutiva civil o en la ordinaria civil, pues con fundamento en los artículos 1, 2, 3, 4 y demás relativos del Título Especial de la Justicia de Paz; 71 fracción I de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal; 55 del Código de Procedimientos Civiles y 11 del Código Civil para el Distrito Federal, deberá operar el principio de especialidad y de inalteración e irrenunciabilidad de las normas del procedimiento, que son de orden público, para que los Jueces de Paz apliquen, en primer orden y en forma excluyente de otras vías, el Título Especial de la Justicia de Paz en los casos de las acciones hipotecarias en materia civil para los que sean competentes, lo cual también está fundado en la tesis jurisprudencial, que a pesar de que indirecta-

mente refiere a aspectos de arrendamiento inmobiliario que han sido reformados, la “*ratio juris*” de ella aún subsiste y norma:

**JUECES DE PAZ. COMPETENCIA DE LOS.**— La justicia de paz se rige por un título especial, que debe prevalecer sobre el Código de Procedimientos Civiles del Distrito, pues éste es el género y aquél la especie; por otra parte, el artículo 40 del título citado, establece que en los negocios de la competencia de los Juzgados de Paz, se aplicarán las disposiciones del código y de la Ley de Organización de Tribunales, en lo que fuere indispensable para complementar las disposiciones de ese título y que no se opongan al mismo. Ahora bien, el artículo 50. del repetido título establece la competencia de los Juzgados de Paz tratándose de los contratos de arrendamiento y los faculta para conocer de los negocios relativos a predios ubicados dentro de su jurisdicción, cuando se trata de arrendamiento o de acciones reales sobre inmuebles; por lo que son aplicables en tales casos, los artículos 30. a 60., 20, fracción III y 37 del multicitado Título Especial de Justicia de Paz, y no puede fundarse la incompetencia del Juez de Paz respectivo en la disposición de la fracción III del artículo 430 del Código de Procedimientos Civiles, ya que como antes se dijo, este código sólo tiene aplicación en lo que fuere indispensable para complementar las disposiciones de ese título especial.

Amparo civil directo 9811/41.— Cuadra Ignacio.— 24 de abril de 1942.— Unanimidad de cuatro votos.— El Ministro Emilio Pardo Aspe, no intervino en la votación de este asunto por las razones que constan en el acta del día.— Relator: Hilario Medina.

Quinta Época, Tercera Sala, *Semanario Judicial de la Federación*, Tomo LXXII, página 2353.

Por otra parte, en ocasiones se han dado casos en que los Jueces de Paz se “declaran incompetentes” para conocer de acciones hipotecarias cuando se plantean éstas en la vía especial hipotecaria, argumentando que la vía especial hipotecaria es de la “competencia” de los juzgadores de primera instancia; lo que denota una confusión en cuanto a los conceptos vía y competencia, pues si bien es cierto los Jueces de primera instancia pueden admitir las demandas en la vía especial hipotecaria, en la ejecutiva civil o en la ordinaria civil, ello no finca competencia al juzgador debido a que, en principio, la competencia se otorga únicamente por la ley, y así el artículo 144 del Código de Procedimientos Civiles establece que: “Artículo 144.— La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.”, por lo que carecerá de adecuada y suficiente fundamentación y motivación el auto del Juez de Paz en que se “declare incompetente” para conocer en la vía especial hipotecaria de una acción hipotecaria para la que resulte ser competente por materia, cuantía, grado y territorio; pues precisamente éstas son las especies de competencia en la que ¡no figura una competencia por vía!

Asimismo, carecerá de adecuada y suficiente fundamentación y motivación el proveído del Juez de primera instancia que admita un juicio de acción hipotecaria basada en la vía especial hipotecaria propuesta, haciendo caso omiso al territorio o a la cuantía del negocio, pues como se ha indicado, la vía no otorga competencia al órgano jurisdiccional; más aún, carecerá de fundamentación y motivación el proveído de “incompetencia” del Juez de Paz que se abstenga de conocer de una acción hipotecaria por “considerar” que de ella sólo deberán conocer los Jueces de primera instancia, ya sea mediante la vía especial hipotecaria, la ejecutiva civil o la ordinaria civil, de conformidad con el artículo 462 ya invocado, pues este precepto no puede interpretarse ni aplicarse en forma aislada y derogatoria del Título Especial de la Justicia de Paz, ya que los preceptos de una ley deberán interpretarse en forma sistemática o armónica con los demás preceptos, de tal manera que ellos sean aplicados en la forma en que mejor produzcan sus efectos, y para integrar la propia ley desde la misma ley.

Por ello, lejos de limitar el artículo 462 del Código de Procedimientos Civiles la admisibilidad de las acciones hipotecarias en sólo la vía especial hipotecaria, la ejecutiva civil o la ordinaria civil, deberán aplicarse los artículos 1, 2, 3, 4, 40 y demás relativos del Título Especial de la Justicia de Paz, 55 del Código de Procedimientos Civiles y 11, 18 y 19 del Código Civil para el Distrito Federal, los últimos dos preceptos que a la letra establecen: “Artículo 18.— El silencio, obscuridad o insuficiencia de la ley no autorizan a los jueces o tribunales para dejar de resolver una controversia” y “Artículo 19.— Las controversias judiciales del orden civil

deberán resolverse conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica. A falta de ley se resolverán conforme a los principios generales de derecho.”. Por lo que la falta de indicación en el artículo 462 del Código de Procedimientos Civiles de la mención de “si el crédito que se cobra está garantizado con hipoteca, el acreedor podrá intentar el juicio hipotecario, el ejecutivo o el ordinario o en su caso en la vía especial de la Justicia de Paz Civil.”, es una insuficiencia de la ley que no autoriza a los Jueces a dejar de conocer y resolver una controversia, y que deberá resolverse conforme a la letra de la ley o de su interpretación jurídica, debiéndose interpretar e integrar el artículo 462 invocado con los del Título Especial de la Justicia de Paz, con base en el principio general de derecho: “*Ubi aedem est ratio ibidem dispositio*” (“Donde existe la misma razón de la ley deberá existir la misma disposición”).

Por otra parte, en ocasiones los juzgadores han estimado que sí debe admitirse en la vía especial hipotecaria una acción hipotecaria planteada ante los Jueces de Paz Civil, “argumentando” para ello la recurribilidad de autos y de la sentencia definitiva que se dicte en el juicio especial hipotecario, de conformidad con el artículo 487 del Código de Procedimientos Civiles, y que por el contrario, las resoluciones y la sentencia definitiva dictada en el juicio especial de la justicia de paz no admite recurso alguno a excepción del de responsabilidad, en términos del artículo 23 del Título Especial de la Justicia de Paz. Pero dicho supuesto “argumento” no es suficientemente válido ni legal, pues el hecho de que sean irrecurribles las resoluciones que se dicten en una determinada instancia, ello por sí solo no es vio-

latorio ni lesivo de los derechos de audiencia, defensa o igualdad jurídica de las partes procesales, pues en este caso, en forma más inmediata, las partes tendrán acceso al juicio de garantías ante los Tribunales Colegiados de Circuito, para el caso de las sentencias definitivas dictadas por los Jueces de Paz Civil, además de que con fundamento en el artículo 55 del Código Adjetivo del Distrito Federal, para la tramitación y resolución de los asuntos ante los tribunales se estará a las disposiciones de dicho código, y si el propio código establece que las resoluciones son irrecurribles, en nada lesiona las garantías de audiencia o defensa de las partes, pues será la propia ley la que determine en qué casos procederán los recursos y en cuáles no.

Pensar lo contrario, y resolver algún caso “argumentando” el hecho de la recurribilidad de una resolución, implicaría derogar el Título Especial de la Justicia de Paz y admitir todo juicio en la vía ordinaria civil o en las especiales que admitan segunda instancia, y en esta tesitura podríamos llegar a “considerar” que por el hecho de que al ser el juicio de amparo indirecto biinstancial mejor que el directo, que es, por lo general, uniinstancial, que por ello debería tramitarse todo juicio de garantías como indirecto. Lo anterior también tiene su fundamento en las tesis jurisprudenciales cuyas voces norman:

**JUSTICIA DE PAZ, IRRECURRIBILIDAD DE LAS RESOLUCIONES DE LOS JUECES DE LA. NO ES VIOLATORIA DE LA GARANTÍA DE AUDIENCIA.-** El artículo 23 del Título Especial de la Justicia de Paz no viola la

garantía de audiencia que estatuye el artículo 14 constitucional, por la circunstancia de declarar irrecurribles (salvo el recurso de responsabilidad) las resoluciones de los jueces correspondientes, pues el establecimiento de recursos ordinarios en contra de las resoluciones judiciales no constituye una formalidad esencial del procedimiento; además, las razones de conveniencia práctica que hay en los juicios ordinarios para estatuir todo un sistema de recursos, no solamente están ausentes en los juicios de paz, sino que serían contrarias a sus objetivos básicos de lograr un procedimiento rápido, expedito, eficaz y no gravoso desde el punto de vista económico, en virtud de que por la escasa cuantía de los negocios, esto se suscita entre gente pobre.

#### PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1040/81.— Heriberto Camacho Delgado.— 26 de noviembre de 1981.— Unanimidad de votos.— Ponente: Juan Díaz Romero.

Séptima Época, *Semanario Judicial de la Federación*, Tomo 157-162, Sexta Parte, página 203.

**JUSTICIA DE PAZ, IRRECURRIBILIDAD DE LAS RESOLUCIONES DE LOS JUECES DE LA. NO ES VIOLATORIA DE LA GARANTÍA DE IGUALDAD JURÍDICA.**— El argumento de que el artículo 23 del Título de la

Justicia de Paz quebranta la garantía de igualdad jurídica porque impide la interposición de recursos que, en cambio, sí proceden en los juicios ordinarios, es inaceptable porque se basa en la comparación de situaciones jurídicas desiguales, como son las que implican los juicios ordinarios y los juicios de paz, cuyas estructuras y objetivos son diferentes; por lo contrario, comparando las situaciones jurídicas existentes dentro del mismo procedimiento de paz, se considera que no se viola la indicada garantía de igualdad, puesto que la ausencia de recursos afecta por igual a todos los litigantes en juicios de tal índole.

#### PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1040/81.— Heriberto Camacho Delgado.— 26 de noviembre de 1981.— Unanimidad de votos.— Ponente: Juan Díaz Romero.

Séptima Época, *Semanario Judicial de la Federación*, Tomo 157-162, Sexta Parte, página 203.

Por otra parte, y como un fundamento más de la procedencia de la vía especial de la Justicia de Paz, en tratándose de las acciones reales hipotecarias en las que el acreedor es una institución bancaria, el artículo 72 de la Ley de Instituciones de Crédito establece: "Artículo 72.— Cuando el crédito tenga garantía real, el acreedor podrá ejercitar sus acciones en juicio ejecutivo mercantil, ordinario, o el que en su caso corresponda, conservando la garantía real y su pre-

ferencia aún cuando los bienes grabados se señalen para la práctica de la ejecución.”, por lo que con ello claramente se establece la procedencia de la vía especial de Justicia de Paz en las acciones hipotecarias para cuando se surta la competencia de dichas acciones ante los Jueces de Paz Civil del Distrito Federal.

Respecto a lo considerado y fundado con anterioridad, deberá tenerse presente que el artículo 6 del Código Civil para el Distrito Federal establece: “Artículo 6.— La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla. Sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de terceros.”, y el “Artículo 10.— Contra la observancia de la ley no puede alegarse desuso, costumbre o práctica en contrario.”, por lo que para las acciones reales hipotecarias de las que sean competentes los Jueces de Paz, deberá observarse la ley procesal respecto a la vía especial de Justicia de Paz Civil, y respecto a la observancia de ésta no podrá alegarse desuso, costumbre o práctica en contrario para no admitir una demanda en la vía especial de Justicia de Paz Civil, en términos de los artículos 1 a 47 del título especial de referencia.

Asimismo, debe tenerse presente que no existe desventaja alguna motivada por substanciar una acción hipotecaria en la vía especial de Justicia de Paz, y no en la especial hipotecaria, porque de conformidad con el artículo 40 del título especial habrá supletoriedad o complementariedad del título especial con las demás instituciones procesales

del Código adjetivo del Distrito Federal, en los términos siguientes: "Artículo 40.— En los negocios de la competencia de los juzgados de paz, únicamente se aplicarán las disposiciones de este código y de la Ley de Organización de Tribunales, en lo que fuere indispensable, para complementar las disposiciones de este título y que no se oponga directa o indirectamente a éstas", así por ejemplo, el indiscutible beneficio de la anotación de la demanda en el Registro Público de la Propiedad a que se refieren los artículos 470 y 479 del Código de Procedimientos Civiles, relativos al "juicio hipotecario", para allegarse los beneficios contenidos en el artículo 484 del mismo ordenamiento, el cual alude a:

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

En términos de lo anterior, y con fundamento en los artículos 40 del Título Especial de la Justicia de Paz, en relación con el 470, 479 y 484 del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria o complementaria, el Juez de Paz no tiene impedimento legal alguno para ordenar la

inscripción de la demanda de acción real hipotecaria en el Registro Público de la Propiedad, para obtener los beneficios contenidos en el último de los preceptos invocados; pues es inconcuso que el artículo 40 referido lo faculta plenamente para ello, y con esto se complementa el Título Especial de la Justicia de Paz al no haber oposición expresa directa ni indirecta de la ley para hacerlo así.

Las anteriores ideas y fundamentos los ponemos a consideración de los lectores para que, sin limitación alguna, nos hagan saber todas sus críticas u observaciones, para que en un futuro no muy lejano se puedan corregir los conceptos aquí vertidos. Asimismo, no debemos perder de vista que la admisibilidad de una demanda por parte del juzgador es una cuestión puramente jurisdiccional, en la que se dan los principios de libertad y autonomía de decisión, claro está, sin perjuicio del mandato constitucional de que todo acto de autoridad deberá estar suficiente y adecuadamente fundado y motivado.